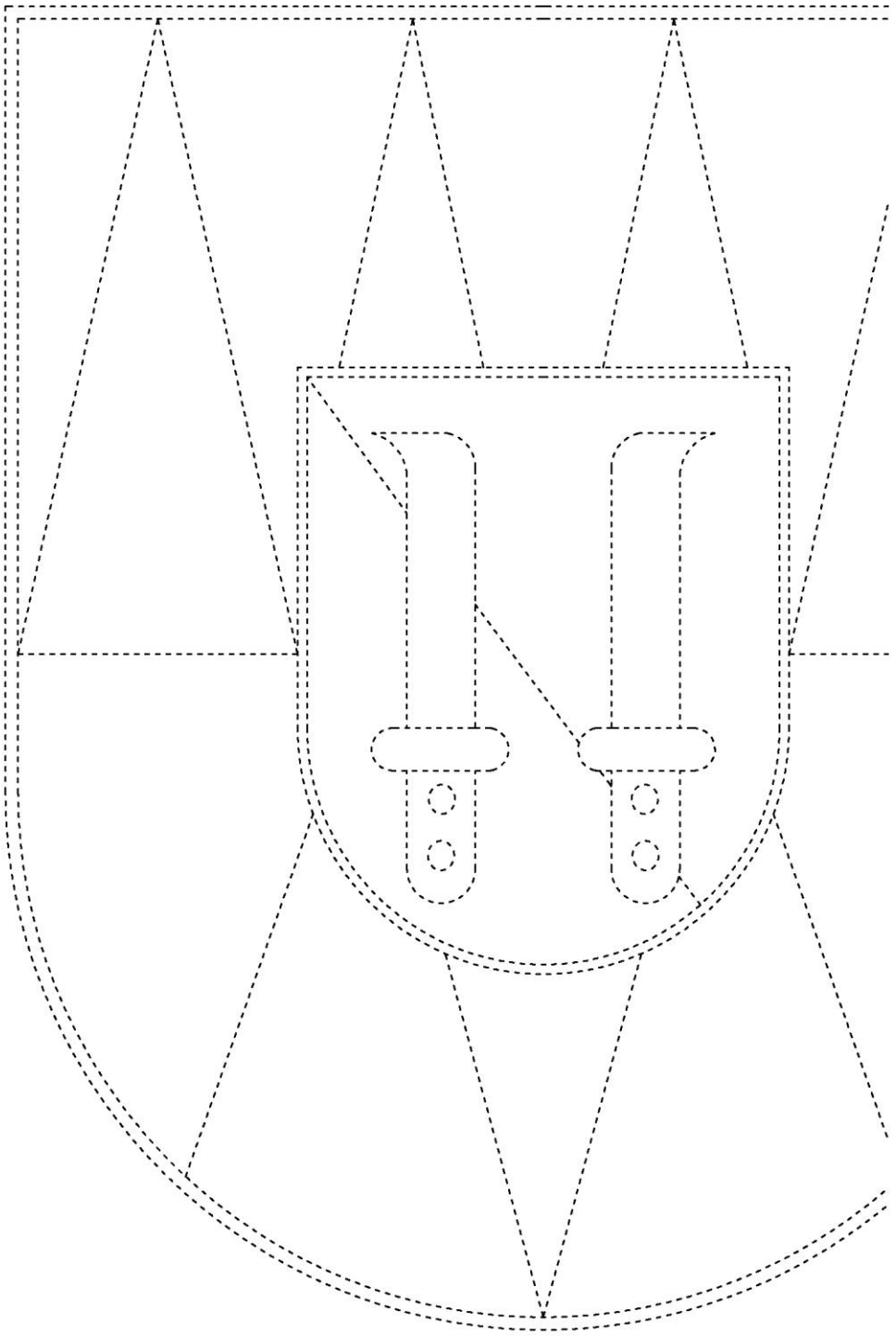
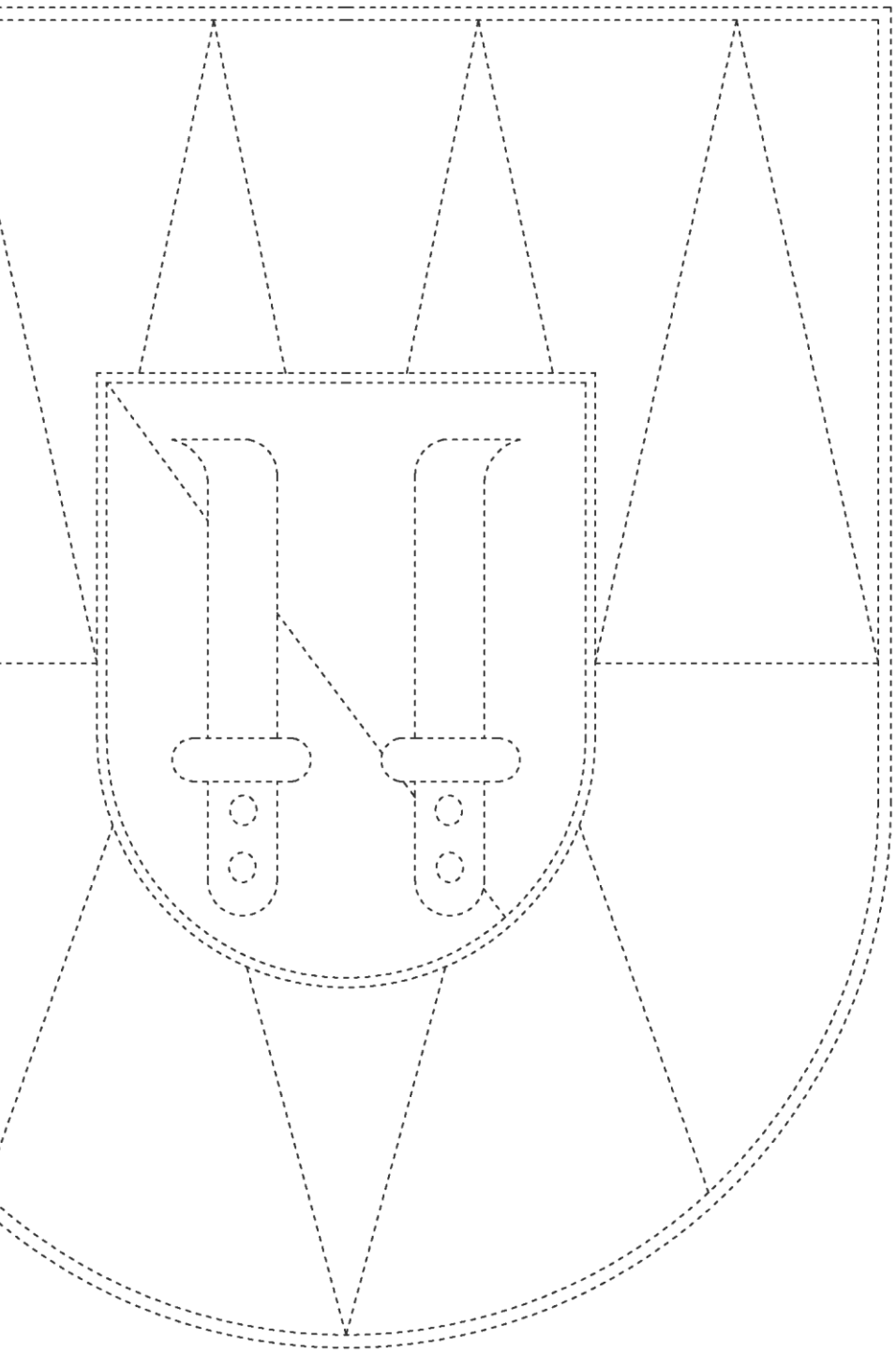


Územní plán Kroměříž

textová část odůvodnění územního plánu

Příloha P.03 Kapitola XIII Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.
Kapitola XIV Vyhodnocení připomínek
k opakovanému veřejnému projednání (2025)



Objednatel

Město Kroměříž
Velké nám. 115/1
767 01 Kroměříž

Pořizovatel

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Ing. Lukáš Adamík

Zhotovitel

společnost
Ing. arch. Ivan Gogolák,
Ing. arch. Lukáš Grasse,
Ing. arch. Petr Malý
Nová 369/14
783 36 Křelov - Břuchotín

Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Petr Malý
autorizovaný architekt ČKA 1660
T.: +420 603 578 285
E.: p.maly@atlas.cz

Autorský kolektiv

Ing. arch. Petr Malý,	urbanismus
Ing. arch. Ivan Gogolák,	
Ing. arch. Lukáš Grasse,	
Arvita s.r.o, Ing. Michal Girgel	krajina a ÚSES
Ing. Petr Hrdlička	energetika, spoje vodní hospodářství
Ing. Petr Staněk	doprava

Konzultace:
JUDr. Jan Brož, Ph.D., LL.M. advokát legislativa

Datum
03/2026

UPLATNĚNÉ NÁMITKY A PŘIPOMÍNKY		
PODÁNÍ č.j.	JMÉNO/NAZEV SPOLEČNOSTI	ČÍSLO
154053	Miroslav Vala	1
156616	Antonín Pospíšil	2
159776	Viera Škultétyová	3
160388	Martin Ježek, Mgr. Veronika Ježková	4
160409	Michal Šromota, Ludmila Šromotová	5
160926	Petra Slavíková, Jiří Slavík	6
160936	Petr Bláha	7
161524	Ludmila Odstrčilová	8
161558	Marie Kvasničková	9
161650	Ing. Jiří Křen	10
161857	Ing. David Zapletal	11
161845	Ing. David Zapletal a další obyvatelé	12
162031	Hanácká pole s.r.o.,	13
162050	AEV spol. s.r.o	14
162093	AUTOSERVIS Ševčík, s.r.o. vz. JUDr. Kamil Jelínek, Ph.D., MBA	15
162116	Vladimíra Bobková Motalíková, vz. Marek Motalík	16
162123	Petra Ballnérová	17
162391	Horní zahrady s.r.o.,	18
162445	Nikos Valášek	19
162457	Ing. Jan Kozánek, CSc.,	20
162659	Zlínský kraj, oddělení územního plánování	21
162716	Jiří Krejčíř	22
162741	Mgr., Mgr. Karel Pospíšil	23
162960	Mgr., Mgr. Karel Pospíšil, Marie Pospíšilová	24
163104	Antonín Pospíšil	25
163150	Marie Morávková, Sidon Morávek	26
163168	Antonín Pospíšil	27
163181	Pavel Odstrčil vz. Mgr. Marie Odstrčilová	28
163185	Milan Zbořil	29
163232	Petr Bláha	30
163233	Bc. Pavel Tichal, Kateřina Tichalová	31
163241	Petr Bláha	32
163276	TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o.	33
163287	Výstaviště Kroměříž a.s. vz. Line, spol. s.r.o.	34
163288	Karel Kuropata, Eliška Kuropatová vz. Line, spol. s.r.o.	35
163290	PMS Reality a.s. vz. Line, spol. s.r.o.	36
163300	Helena a Ladislav Sukovití	37
163302	Hortus Moraviae z.s	38
163303	Silvie Kremlová, Richard Kreml	39
163305	Helena a Ladislav Sukovití	40
163306	Ing. Lukáš Zavadil	41
163307	Lukáš Filipín vz. Mgr. Tomáš Polák	42

163326	Jan Klech vz. Ing. Mgr. Vlastimil Calaba	43
163327	Ing. Mgr. Vlastimil Calaba	44
163410	Ing. Hana Kubáčková	45
163407	Hana Kučerová, Pavel Pospíšil	46
163909	Zlínský kraj, oddělení územního plánování	47

154167	GasNet, s.r.o.	1 OI
159506	MND a.s.	2 OI
163207	NET4GAS, s.r.o.	3 OI
163067	České dráhy, a.s.,	4 OI
163068	České dráhy, a.s.,	5 OI

UPLATNĚNÉ NÁMITKY PŘIPOMÍNKY – PO LHŮTĚ		
PODÁNÍ č.j.	JMÉNO/NAZEV SPOLEČNOSTI	ČÍSLO
165116	Ing. Hana Kubáčková	1
015228	Jiří Marek	2

+EL. PŘÍLOHY

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-34-
Došlo: 25. 11. 2025
Čj.: MeUKM/154053/2025
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy:

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

PŘIPOMÍNKA/NÁMITKA
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KROMĚŘÍŽ
- opakované veřejné projednání -

UPOZORNĚNÍ A POUČENÍ:

- Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") platí, že upravený návrh a upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projednává v rozsahu těchto úprav.
- Námitky a připomínky lze uplatnit pouze k těm částem návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které byly po veřejném projednání změněny.
- Připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace může uplatnit každý.
- Námitky proti návrhu územně plánovací dokumentace mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- Připomínku/námitku lze uplatnit podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. K později uplatněným připomínkám/námitkám se podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.
- Využití tohoto formuláře je zcela dobrovolné pro usnadnění podání námitky/připomínky, přičemž tyto lze podat jakýmkoliv jiným způsobem podle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"). Takové podání musí splňovat požadavky podle správního řádu a stavebního zákona.

INFORMACE O VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK/NÁMITEK:

- Na uplatněné připomínky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Vyhodnocení připomínek bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.
- Na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE A DRUH PODÁNÍ	
Fyzická osoba ☒ **Fyzická osoba podnikající** ☐ **Právnická osoba** ☐	
Jméno a příjmení/ název společnosti:	Miroslav Vala
Datum narození/IČO:	27.9.1973
Adresa trvalého pobytu/sídla v případě, že chcete doručovat na jinou adresu, uveďte doručovací adresu s označením „doručovací adresa:"	Zborovská 4268, Kroměříž 767 01
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby dotčených návrhem Územního plánu Kroměříž: (vyplní se pouze v případě námitky) **ano** ☒ **ne** ☐	**Dotčené pozemky/stavby:** Katastrální území: Kroměříž, 1550/6, 1550/71, 2153, 3123/14 Parc.č.: Kroměříž, 1550/6, 1550/71, 2153, 3123/14
Podávám: **námitku** ☒ **připomínku** ☐	

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒
Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY/NÁMITKY

textové části ☒ | Ke grafické části ☒ | K procesu pořizování ☒

Údaje podle katastru nemovitostí (parcelní čísla, katastrální území)

1550/6, 1550/71, 2153, 3123/14

Obsah připomínky/námitky

Výše uvedené parcely jsou aktuálně vedeny v rámci využití jako pozemek BO, tedy plochy všeobecného bydlení. Nesouhlasíme s navrhovaným záměrem, aby tyto parcely byly dány do kategorie BI, tedy bydlení individuální. Na tuto skutečnost jsme již upozorňovali v tomto roce 2025 a oficiálně jsme požadovali, aby tyto parcely zůstaly v BO.
V blízkosti menší než 300m jsou další bytové domy a v rámci urbanistického řešení není důvod, aby zde také bytový dům nemohl stát. Navíc by to bylo i důležité jako zvuková clona od komunikace Skopalíkova, kde jak během dne tak večer je provoz z důvodu průmyslových areálů nacházejících se téměř na úrovni těchto parcel.
V rámci BO je také možnost stavby, které obsahují malé služby například lékařů, či jiné zdravotnické zařízení. Jelikož se v této části města tyto služby vůbec nenabízí. Je v rámci města a zajištění dostupnosti služeb a jejich dostupnost v rámci území, je důležité mít zde možnost takové výstavby.

V textové části pak uvádíte, že na ulici Skopalíkova se nacházejí pouze domovní bydlení. Což je zcela v rozporu s realitou. Kromě dvou dvou novějších bytových domů, jsou zde další tři po částečných rekonstrukci. dále se zde nachází výrobní haly, sklady, čerpací stanice a další vybavení. tedy tvrzení, že se zde nacházejí pouze obytné domy je nepravdivé.

Odůvodnění námitky/připomínky; v případě námitky pak též vymezení území dotčeného námitkou (lze i graficky)

V příloze jsou vyznačeny jednotlivé parcely 1550/6, 1550/71, 2153, 3123/14. Na těchto parcelách je vyprojektována výstavba menšího počtu bytových jednotek a dále pak zdravotnické zařízení dvou ordinací. V návaznosti na tyto skutečnosti se jedná o velké množství vynaložených financí a zároveň snížení ceny pozemku jako takového. Protože zde bude velmi silně omezena výstavba.

Přikládáme výtisky provozních, skladových, výrobních hal, dále pak bytových domů, které se nacházejí na ulici Skopalíkova. Jako odůvodnění deklarované informace, že tato ulice má pouze rodinné domy.

Přílohy ano ☒ ne ☐

V Kroměříži dne 19.11.2025 Podpis .....

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.




Dolní Zahrady
539/61
1550/63
1550/76
8596
1550/6
3123/13
1550/71
3123/14
1550/82
1550/84
1550/85
1550/7
2153
7973
3669/2
3669/3
3669/1
3123/18
1560/1

MeUKM/154053/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemky parc. č. 1550/6, 1550/71, 2153 v k. ú. Kroměříž jsou v územním plánu navrženy v plochách bydlení individuální BI už ke společnému jednání a k veřejnému projednání. V těchto plochách jsou podmíněně přípustné, jiné stavby a zařízení za podmínky, že nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou a bydlením slučitelné a slouží zejména obyvatelům dané plochy". Podmínkou je respektovat charakter a urbanistickou strukturu zástavby. V charakteristice zástavby v Dolních zahradách je mimo jiné uvedena jak převažující výšková hladina rodinných domů 1 až 2 NP., místně výšková hladina bytových domů do 3 až 4 NP, z čehož vyplývá, že je možné umístit jak rodinný dům, tak bytový dům. V plochách bydlení BI je přípustné využití související občanské vybavení, což umístění zdravotnických zařízení dvou ordinací.

Antonín Pospíšil

Družstevní 333

Bystřice pod Hostýnem

768 61

Město Kroměříž

Velké Náměstí 115/1

Odbor Územního plánování

Kroměříž

767 01

Věc: Nesouhlas s návrhem nového územního plánu

Chtěl bych Vám tímto jako majitel pozemku p.č. 1534/2 v Kroměříži v lokalitě Dolní zahrady, po prostudování nového návrhu územního plánu v Kroměříži **sdělit nesouhlas** se zařazením pozemků které vlastním do **ploch ZU.**

Při projednávání územního plánování které se konalo dne 7.8.2024, byly dané pozemky zařazeny do ploch o které jsem několikrát písemně žádal a to **do ploch PU.**

Po prostudování před veřejném projednání které se bude konat dne 9.12.2025**, jsem zjistil že velká část daných pozemků byla změněna na plochy ZU ! S tímto nesouhlasím, a žádám aby byly zařazeny jak při posledním veřejném projednání na plochy PU.**

Můj záměr a žádost na územní plánování byl změnit územní plán na plochy parkování, kterých je v dané lokalitě nedostatek, tuto žádost jsem podal opakovaně.

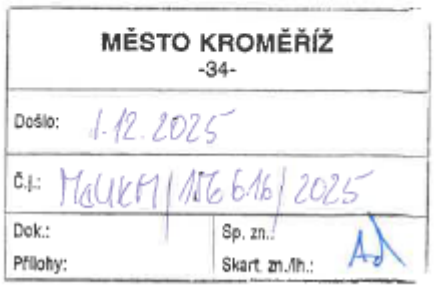
Při veřejném projednání které se koná 9.12.2025 nebudu se změnou souhlasit, a budu opět žádat aby byly pozemky zařazeny jak při veřejném projednání dne 7.8.2024 na plochy PU

V Bystřici pod Hostýnem 01.12.2025

S pozdravem

Antonín Pospíšil





MeUKM/156616/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změna části pozemku p. č. 1534/2 v k. ú. Kroměříž z ploch veřejných prostranství (PU) na plochy sídelní zeleně (ZU) byla provedena na základě vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu projednávání návrhu územního plánu a v návaznosti na zpřesnění navržené dopravní koncepce v daném území. Cílem této úpravy bylo dosažení vyváženého a proporcionálního řešení, které umožní jak realizaci nezbytné dopravní infrastruktury, včetně parkovacích stání, tak současně zajistí ochranu obytné zástavby v ulici Zborovská před negativními vlivy navrhované dopravní komunikace.

Zařazení části pozemku do ploch sídelní zeleně reflektuje požadavek na vytvoření funkční ochranné bariéry mezi dopravní trasou a obytnými domy, a to formou izolační a ochranné zeleně s možností doplnění protihlukových opatření. Plochy ZU jsou v územním plánu koncipovány jako stabilizační prvek v urbanizovaném území, přispívající ke zlepšení mikroklimatických podmínek, snížení hlukové zátěže a celkovému zvýšení kvality obytného prostředí.

Současně je třeba zdůraznit, že v plochách sídelní zeleně je jako přípustné využití stanovena také související dopravní infrastruktura a veřejná prostranství. Navržená funkční regulace tedy nevylučuje ani realizaci parkovacích stání, o kterou má vlastník pozemku zájem, pokud bude jejich řešení v souladu s hlavní funkcí plochy, tj. ochranou obytné zástavby a zachováním významného podílu zeleně. Zvolená změna funkčního využití tak umožňuje flexibilní řešení území při současném respektování veřejného zájmu na ochraně obytného prostředí.

Při rozhodování o změně funkčního využití části pozemku p. č. 1534/2 v k. ú. Kroměříž bylo přistoupeno k posouzení proporcionality mezi soukromým zájmem vlastníka pozemku na jeho hospodárném využití, zejména pro účely realizace parkovacích stání, a veřejným zájmem na ochraně kvality obytného prostředí přilehlé zástavby v ulici Zborovská.

Zařazení části pozemku do ploch sídelní zeleně (ZU) představuje řešení, které přiměřeným způsobem vyvažuje oba tyto zájmy. Na jedné straně dochází k posílení ochranné funkce území vůči negativním vlivům navrhované dopravní komunikace, zejména hluku, emisí a zvýšené dopravní zátěže, a to prostřednictvím možnosti realizace izolační zeleně a dalších ochranných opatření. Tím je chráněn veřejný zájem na zachování kvalitních podmínek bydlení v bezprostředně navazujícím obytném území.

Na straně druhé není vlastníkovi pozemku změnou funkčního využití znemožněno jeho racionální využití. Plochy sídelní zeleně dle regulativů územního plánu připouštějí umístění související dopravní infrastruktury a veřejných prostranství, včetně parkovacích stání, pokud jsou navrženy v souladu s hlavní funkcí plochy. Vlastníkovi tak zůstává zachována možnost realizace parkování, a to při respektování požadavku na zachování významného podílu zeleně a ochranné funkce území.

Zvolené řešení nelze považovat za nepřiměřený zásah do vlastnických práv, neboť nevede k úplnému vyloučení zamýšleného využití pozemku, ale pouze stanovuje podmínky jeho realizace tak, aby byla zajištěna rovnováha mezi soukromými a veřejnými zájmy v daném území. Změna funkčního využití tak představuje proporcionální a odůvodněný postup, který odpovídá urbanistickému kontextu lokality i principům udržitelného rozvoje území.

Dále pořizovatel upozorňuje na to, že zaregistroval, že námitka neobsahuje zákonné náležitosti pode správního řádu. Nicméně vzhledem k tomu, že totožný podatel podal obsahově shodnou

námitku č. 25 a č. 27, nepřistoupil pořizovatel k výzvě k odstranění vad podání podle správního řádu, neboť by takový postup zbytečně zatěžoval podatele, jehož práva nebyla nijak negativně takovým postupem dotčena.

Dobrý den,
tímto zasílám formulář s námitkou k změně Územního plánu města Kroměříž, týkající se parcely č. 11 v k.ú. Zlámanka.
Prosím o evidenci mé námitky a potvrzení jejího přijetí.

Formulář námitky je přiložen v příloze této zprávy.

Děkuji za vyřízení.
S pozdravem Škultétyová Viera

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-34-
Došlo: 8. 12. 2025
Č.j.: MeUKM 159776/2025
Dok.:
Přílohy:
Sp. zn.:
Skart. zn./lh.: A 5

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

PŘIPOMÍNKA/NÁMITKA
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KROMĚŘÍŽ
- opakované veřejné projednání -

UPOZORNĚNÍ A POUČENÍ:

- Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") platí, že upravený návrh a upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj **území se projednává v rozsahu těchto úprav.**
- Námitky a připomínky lze uplatnit **pouze k těm částem návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které byly po veřejném projednání změněny.**
- **Připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace může uplatnit každý.**
- **Námitky proti návrhu územně plánovací dokumentace mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.**
- **Připomínku/námitku lze uplatnit podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. K později uplatněným připomínkám/námitkám se podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.**
- **Využití tohoto formuláře je zcela dobrovolné pro usnadnění podání námitky/připomínky, přičemž tyto lze podat jakýmkoliv jiným způsobem podle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"). Takové podání musí splňovat požadavky podle správního řádu a stavebního zákona.**

INFORMACE O VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK/NÁMITEK:

- Na uplatněné připomínky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Vyhodnocení připomínek bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.
- Na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE A DRUH PODÁNÍ

Fyzická osoba ☒ Fyzická osoba podnikající ☐ Právnická osoba ☐

Jméno a příjmení/ název společnosti:	VIERA ŠKULTÉTYOVÁ
Datum narození/IČO:	12. 11. 1975
Adresa trvalého pobytu/sídla v případě, že chcete doručovat na jinou adresu, uveďte doručovací adresu s označením „doručovací adresa:"	VELKÉ NÁMĚSTÍ 115/1 KROMĚŘÍŽ 76701 DORUČOVACÍ ADRESA: ANGERSTRAßE 19, BAUMKIRCHEN 6123 AT
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby dotčených návrhem Územního plánu Kroměříž: (vyplní se pouze v případě námitky) ano ☒ ne ☐	Dotčené pozemky/stavby: Katastrální území: SLÁMANKA Parc.č.: 11
Podávám: **námitku** ☒ **připomínku** ☐	

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY/NÁMITKY

K textové části ☐ Ke grafické části ☒ K procesu pořizování ☐

Údaje podle katastru nemovitostí (parcelní čísla, katastrální území)

PARCELA Č. 11 K.Ú. ZLÁMANKA

Obsah připomínky/námitky

NESOUHLASÍM S NAVRHOVANOU ZMĚNOU FUNKČNÍHO VYUŽITÍ POZEMKU PARC. Č. 11 V KATASTRÁLNÍM ÚZEMÍ ZLÁMANKA, KTERÁ MĚNÍ STÁVAJÍCÍ ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ PRO BYDLENÍ NA PLOCHU ZZ – ZELEŇ ZAHRAD A SADŮ. ŽÁDÁM PONECHÁNÍ PŮVODNÍHO STAVEBNÍHO VYUŽITÍ POZEMKU.

Odůvodnění námitky/připomínky; v případě námitky pak též vymezení území dotčeného námitkou (lze i graficky)

JSEM VLASTNÍKEM POZEMKU PARC. Č. 11, V K.Ú. ZLÁMANKA, KTERÝ BYL DOSUD DLE PLATNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU VEDEN JAKO STAVEBNÍ POZEMEK.
NA ZÁKLADĚ TOHOTO NABYTÉHO PRÁVA A LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ JSEM REALIZOVALA VÁZNÁMNÉ INVESTICE, A TO: • ZAPLACENÝ A POVOLENÝ PROJEKT RODINNÉHO DOMU, • POŘÍZENÁ ŽÁDOST OPTI. POJENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE, • VYPRACOVANÁ STUDIA - PAT, • NOVÉ OPLOCENÍ POZEMKU, • ÚPRAVY TERÉNU, • DALŠÍ NÁKLADY SOUVISEJÍCÍ S PŘÍPRAVOU STAVBY. ZMĚNA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ Z PLOCHY URČENÉ K BYDLENÍ NA PLOCHU ZZ PŘEDSTAVUJE NEPŘIMĚŘENÝ ZÁSAH DO MÉHO VLASTNICKÉHO PRÁVA A ZPŮSOBILA BY MI VÝZNAMNOU FINANČNÍ ÚJMU.

Přílohy ano ☐ ne ☒

V ZLÁMANCE dne 8. 12. 2025 Podpis

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒
Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

MeUKM/159776/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:

Pozemek parc.č. 11 v k. ú. Zlámanka byl zařazen již ke společnému jednání do ploch sídelní zeleně Z a nedošlo ke změně k veřejnému ani opakovanému projednání.*

V rámci pořizování územního plánu byl pozemek řazen do ploch sídelní zeleně, a to na základě vyhodnocení podmínek využití území, urbanistické koncepce obce a veřejných zájmů chráněných stavebním zákonem. Předmětný pozemek je dlouhodobě užíván jako zahrada a svým charakterem odpovídá nezastavěné ploše zeleně v zastavěném území. Jeho případné zastavění by vedlo k nežádoucímu zahuštění zástavby a k narušení stávající urbanistické struktury sídla. Územní plán sleduje zachování souvislých ploch sídelní zeleně, které mají významnou stabilizační, estetickou a rekreační funkci a přispívají k ochraně kvality obytného prostředí.

Současně bylo zohledněno, že pozemek není vybaven odpovídající dopravní ani technickou infrastrukturou. Pozemek nemá zajištěno odpovídající dopravní napojení na veřejnou dopravní infrastrukturu ani napojení na inženýrské sítě v rozsahu nezbytném pro umístění obytné zástavby. Zajištění těchto podmínek by vyžadovalo nepřiměřené zásahy do území a neodpovídalo by koncepci rozvoje obce stanovené územním plánem.

Vymezení pozemku jako plochy sídelní zeleně je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a reflektuje skutečný stav a funkci pozemku v území. Územní plán tímto vymezením sleduje ochranu veřejného zájmu spočívajícího v zachování nezastavěných ploch zeleně v sídle a v zabránění neodůvodněné a koncepčně nevhodné zástavbě.

Z výše uvedených důvodů nebylo další využití pozemku pro bydlení shledáno jako vhodné ani žádoucí a jeho zařazení do ploch sídelní zeleně bylo vyhodnoceno jako přiměřené a odůvodněné řešení.



Město Kroměříž
Velké Náměstí
767 01 Kroměříž



Námitky proti návrhu územního plánu Kroměříž v lokalitě Trávnické zahrádky

Martin Ježek, občan města Kroměříže, Trávník 170, vlastník pozemku p.č. 333 a stavby rodinného domu č.p. (166812) 170 na něm, v k.ú. Kroměříž a

Mgr. Veronika Ježková, občan města Kroměříže, Trávník 170, vlastník pozemku p.č. 333 a stavby rodinného domu č.p. (166812) 170 na něm, v k.ú. Kroměříž,

podáváme námitku proti návrhu územního plánu Kroměříž, proti nepropojení dopravního koridoru v lokalitě dopravního napojení od Hráze po Trávnické zahrádky a chybějícího koridoru pro přemostění vodního toku Kotojedka:

Schází propojení koridoru pro dopravu VD.05g s koridorem VD.05k, v místě u letiště není celý koridor propojen, postrádá tak svůj smysl, stávající komunikace v tomto úseku nemá odpovídající šířku dvoupruhé komunikace.

V lokalitě místní komunikace od letiště k Altýřům v návrhu územního plánu není vyznačena plocha plánovaného nového přemostění vodoteče Kotojedka pro automobilovou dopravu, cyklisty i chodce, vyvolaného stavbou „Rekreační přístav Kroměříž" v ploše DV Z.100, kdy samo město Kroměříž, na základě požadavků občanů, toto přemostění požadovalo zapracovat do projektové dokumentace investora. Podmínka přemostění je stanovena i v rozhodnutí EIA Krajského úřadu Zlínského kraje, vydaného pro stavu „Plavební komora Bělov, Rekreační přístav Kroměříž". Nesouhlasíme s tím, že v novém územním plánu plocha pro dopravu – přemostění vodoteče Kotojedka zakreslena není, i když pořizovatel územního plánu o stavbě již jednal.

Plocha DS není zakreslena v dostatečné šíři pro komunikaci v návaznosti na plochu PU P.163 a nově navržený koridor pro dopravu VD.05k po navrhované přemostění vodního toku Kotojedka. Stávající komunikace v tomto úseku nemá odpovídající šířku dvoupruhé komunikace, zvláště vezmeme-li v úvahu vymezenou plochu DV Z.100 pro „přístav Kroměříž", která není dopravně napojena šířkově odpovídající plochou – koridorem pro dopravu (podle PD se zde mají spouštět na vodu lodě o výtlaku až 16 tun).
Přitom město Kroměříž deklarovalo zabývat se dopravní obslužností jak nové stavby přístavu, tak místních částí Altýře a Trávnické zahrádky včetně MHD. **Požadujeme vymezit plochu dopravy DS pro plánovanou stavbu přemostění vodoteče Kotojedka, a upravit poměr ploch výše zmíněných komunikací, tj. rozšířit plochu pro dopravu - místní komunikace v lokalitě od Hráze, okolo letiště a mezi plochami DV Z.100 a DV Z.104 a přes vodoteč Kotojedku.**

Námitku podáváme jako občané města Kroměříže, Trávník č.p. 170, jelikož se nás dopravní situace a dopravní obslužnost v uvedené lokalitě přímo dotýká.

Předem děkujeme za kladné vyřízení našich námitek a připomínek.

V Kroměříži dne 10. 12. 2025

Martin Ježek

Mgr. Veronika Ježková

MeUKM/160388/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:

Rozšíření komunikace Na Hrázi, kolem letiště a nové přemostění Kotojedky územní plán nenavrhuje a bude dále řešeno v rámci realizace vodního přístavu s tím, že uzemní plán umožňuje umístění dopravní infrastruktury ve všech plochách s rozdílem způsobem využití.

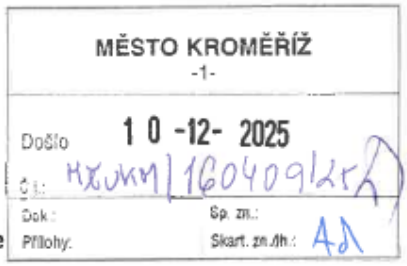
Plocha DS – místní komunikace mimo zastavěné území vedoucí k Altýřům je v územním plánu vyznačena a v zastavěném je tato plocha označena jako plocha veřejných prostranství.



Město Kroměříž

Velké Náměstí

767 01 Kroměříž



Námitky proti návrhu územního plánu Kroměříž v lokalitě Altýře

Michal Šromota, občan města Kroměříže, Altýře č.p. 4269/24a, vlastník pozemku p.č. 1397/5 a 8269 a stavby rodinného domu č.p. 4269 na něm, v k.ú. Kroměříž a

Ludmila Šromotová, občan města Kroměříže, Altýře č.p. 4269/24a, vlastník pozemku p.č. 1397/5 a 8269 a stavby rodinného domu č.p. 4269 na něm, v k.ú. Kroměříž,

podáváme námitku proti návrhu územního plánu Kroměříž, proti nepropojení dopravního koridoru v lokalitě dopravního napojení od Hráze po Trávnické zahrádky a chybějícího koridoru pro přemostění vodního toku Kotojedka:

Schází propojení koridoru pro dopravu VD.05g s koridorem VD.05k, v místě u letiště není celý koridor propojen, postrádá tak svůj smysl, stávající komunikace v tomto úseku nemá odpovídající šířku dvoupruhé komunikace.

V lokalitě místní komunikace od letiště k Altýřům v návrhu územního plánu není vyznačena plocha plánovaného nového přemostění vodoteče Kotojedka pro automobilovou dopravu, cyklisty i chodce, vyvolaného stavbou „Rekreační přístav Kroměříž" v ploše DV Z.100, kdy samo město Kroměříž, na základě požadavků občanů, toto přemostění požadovalo zapracovat do projektové dokumentace investora. Podmínka přemostění je stanovena i v rozhodnutí EIA Krajského úřadu Zlínského kraje, vydaného pro stavu „Plavební komora Bělov, Rekreační přístav Kroměříž". Nesouhlasíme s tím, že v novém územním plánu plocha pro dopravu – přemostění vodoteče Kotojedka zakreslena není, i když pořizovatel územního plánu o stavbě již jednal.

Plocha DS není zakreslena v dostatečné šíři pro komunikaci v návaznosti na plochu PU P.163 a nově navržený koridor pro dopravu VD.05k po navrhované přemostění vodního toku Kotojedka. Stávající komunikace v tomto úseku nemá odpovídající šířku dvoupruhé komunikace, zvláště vezmeme-li v úvahu vymezenou plochu DV Z.100 pro „přístav Kroměříž", která není dopravně napojena šířkově odpovídající plochou – koridorem pro dopravu (podle PD se zde mají spouštět na vodu lodě o výtlaku až 16 tun).

Přitom město Kroměříž deklarovalo zabývat se dopravní obslužností jak nové stavby přístavu, tak místních částí Altýře a Trávnické zahrádky včetně MHD. **Požadujeme vymezit plochu dopravy DS pro plánovanou stavbu přemostění vodoteče Kotojedka, a upravit poměr ploch výše zmíněných komunikací, tj. rozšířit plochu pro dopravu - místní komunikace v lokalitě od Hráze, okolo letiště a mezi plochami DV Z.100 a DV Z.104 a přes vodoteč Kotojedku.**

Námitku podáváme jako občané města Kroměříže, Altýře č.p. 4269/24a, vlastníci pozemku p.č. 1397/5 a 8269 a stavby rodinného domu č.p. 4269 na něm, v k.ú. Kroměříž, jelikož se nás dopravní situace a dopravní obslužnost v uvedené lokalitě přímo dotýká.

Dále podáváme připomínku proti návrhu územního plánu Kroměříž a to proti vymezené ploše DV Z.100 pro stavbu „přístavu Kroměříž" , která je navržena v aktivní záplavové zóně a proti vymezené ploše DV Z.104 pro stavbu „přístavu Kroměříž", která bude přivaděčem vody pro přístav a která je navržena v CHOPAV, kdy lodní doprava může ropnými látkami poškodit CHOPAV a ohrozit kvalitu spodní vody.

Předem děkujeme za kladné vyřízení našich námitek a připomínek.

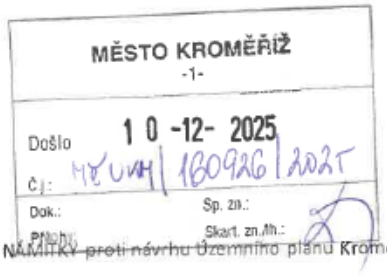
V Kroměříži dne 10. 12. 2025

Michal Šromota, Altýře č.p. 4269/24a, 767 01 Kroměříž

Ludmila Šromotová, Altýře č.p. 4269/24a, 767 01 Kroměříž

MeUKM/160409/2025

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:
Rozšíření komunikace Na Hrázi, kolem letiště a nové přemostění Kotojedky územní plán nenavrhuje a bude dále řešeno v rámci realizace vodního přístavu s tím, že uzemní plán umožňuje umístění dopravní infrastruktury ve všech plochách s rozdílem způsobem využití.
Plocha DS – místní komunikace mimo zastavěné území vedoucí k Altýřům je v územním plánu vyznačena a v zastavěném je tato plocha označena jako plocha veřejných prostranství.





Město Kroměříž
Velké Náměstí
76701 Kroměříž

~~NÁMITKY proti návrhu~~ Územního plánu Kroměříž v lokalitě Trávnické zahrady

Petra Slavíková občan města Kroměříže Trávník č.p. 269

Jiří Slavík občan města Kroměříže Trávník č.p. 269

V souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona podáváme tímto **námitky proti návrhu Územního plánu Kroměříž**, a to z důvodu neúplného a nekoordinovaného řešení dopravní infrastruktury v území, zejména nepropojení dopravních koridorů, chybějícího severního přemostění vodoteče Kotojedka a nedostatečné koordinace s vyvolanými stavbami.

I. Nepropojení koridorů VD.05g a VD.05k

V předloženém návrhu chybí propojení dopravního koridoru VD.05g s koridorem VD.05k v prostoru letiště. Tím dochází k přerušení nadřazené dopravní koncepce a ke vzniku systémově nevyhovujícího dopravního řešení. Navržené vedení neodpovídá širším vazbám v území a nezajišťuje kontinuitu plánované komunikace.

II. Chybějící vyznačení plochy pro severní přemostění vodoteče Kotojedka

V lokalitě místní komunikace od letiště směrem k Trávnickým zahradám není v návrhu územního plánu vyznačena plocha pro plánované severní přemostění vodoteče Kotojedka , přestože jde o vyvolanou stavbu ve vztahu k projektu *Rekreační přístav Kroměříž* .

Toto přemostění:

- je zahrnuto v předložených projektových dokumentacích,
- vyplývá z požadavků uvedených v podkladech města,
- je potvrzeno v závazných stanoviscích, mimo jiné v rozhodnutí EIA Krajského úřadu Zlínského kraje,
- je koordinováno se záměrem „Plavební komora Bělov – Rekreační přístav Kroměříž".

Nesoulad mezi dokumentací k vyvolaným stavbám a návrhem územního plánu – který přemostění neobsahuje – považujeme za zásadní nedostatek. Přemostění se nachází v ploše a jeho opomenutí odporuje dlouhodobé přípravě tohoto území.

III. Nedostatečná šířka a zakreslení ploch pro dopravní obslužnost

Plocha D5 není v návrhu ÚP zakreslena v dostatečné šíři pro plánovanou komunikaci v nadřazeném koridoru PU P.163 a pro nový koridor VD.05g. Návrhové výkresy ani dokumentace k projektu *Rekreační přístav Kroměříž* neprokazují, že by dopravní napojení přes přemostění Kotojedka nebylo možné. Jediným rozdílem mohou být pouze variantní úhly přemostění, nikoli nemožnost samotné stavby.

Návrh funkčního využití území je v současné podobě neucelený a nejednoznačný, přičemž struktura území má zůstat dopravně prostupná.

IV. Návrh řešení

Žádáme o:

doplnění propojení koridorů VD.05g a VD.05k,

zakreslení plochy severního přemostění vodoteče Kotojedka jako nezbytné a vyvolané stavby,

úpravu ploch D5, PU P.163 a přilehlých komunikací tak, aby odpovídaly šířkovým a funkčním požadavkům,

uvedení návrhu územního plánu do souladu s dokumentacemi EIA

Závěr

Předložený návrh územního plánu neřeší zásadní dopravní vazby v dotčeném území, není v souladu s již schválenými a projednanými dokumentacemi a není koordinován s vyvolanými stavbami. Požadujeme proto zapracování výše uvedených připomínek a úpravu návrhu ÚP Kroměříž tak, aby dopravní infrastruktura byla funkční, provázaná a v souladu s reálnými potřebami území.

Předem děkujeme za kladné vyřízení námitek a připomínek

V Kroměříži dne 10.12.2025

Petra Slavíková Trávník 269 , Kroměříž 767 01

Jiří Slavík Trávník 269 , Kroměříž 767 01



MeUKM/160926/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:

Rozšíření komunikace Na Hrázi, kolem letiště a nové přemostění Kotojedky územní plán nenavrhuje a bude dále řešeno v rámci realizace vodního přístavu s tím, že uzemní plán umožňuje umístění dopravní infrastruktury ve všech plochách s rozdílem způsobem využití.

Plocha DS – místní komunikace mimo zastavěné území vedoucí k Altýřům je v územním plánu vyznačena a v zastavěném je tato plocha označena jako plocha veřejných prostranství.







Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

PŘIPOMÍNKA/NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KROMĚŘÍŽ

- opakované veřejné projednání -

UPOZORNĚNÍ A POUČENÍ:

- Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") platí, že upravený návrh a upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **se projednává v rozsahu těchto úprav**.
- Námitky a připomínky lze uplatnit **pouze k těm částem návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které byly po veřejném projednání změněny.**
- Připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace může uplatnit každý.
- Námitky proti návrhu územně plánovací dokumentace mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- Připomínku/námitku lze uplatnit podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. K později uplatněným připomínkám/námitkám se podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.
- Využití tohoto formuláře je zcela dobrovolné pro usnadnění podání námitky/připomínky, přičemž tyto lze podat jakýmkoliv jiným způsobem podle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"). Takové podání musí splňovat požadavky podle správního řádu a stavebního zákona.

INFORMACE O VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK/NÁMITEK:

- Na uplatněné připomínky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Vyhodnocení připomínek bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.
- Na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE A DRUH PODÁNÍ		
Fyzická osoba ☒	**Fyzická osoba podnikající** ☐	**Právnická osoba** ☐
Jméno a příjmení/ název společnosti:	Petr Bláha	
Datum narození/IČO:	21.12.1978	
Adresa trvalého pobytu/sídla v případě, že chcete doručovat na jinou adresu, uveďte doručovací adresu s označením „doručovací adresa:"	K Terezovu 4415, Kroměříž 76701	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby dotčených návrhem Územního plánu Kroměříž: (vyplní se pouze v případě námitky) **ano** ☒ **ne** ☐	Dotčené pozemky/stavby: Katastrální území: 530/56 Parc.č.: 530/56	
Podávám: **námitku** ☒ **připomínku** ☐		

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

Městský úřad Kron
Odbor inves
Oddělení územního plánován
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY/NÁMITKY

K textové části ☒ **Ke grafické části** ☒ **K procesu pořizování** ☒

Údaje podle katastru nemovitostí (parcelní čísla, katastrální území)

530/56, 530/18, 530/19, 530/13, 530/20, 530/14

Obsah připomínky/námitky

1. Nesouhlasím a dávám připomínku k navržené změně využití plochy (pozemek parc. č. 530/56 a části vyjmenovaných dalších parcel (530/56, 530/18, 530/19, 530/13, 530/20, 530/14).
V platném územním plánu je využití těchto pozemků pro venkovské bydlení (BV17 plocha venkovského bydlení (BV) a v navrhovaném plánu došlo ke změně na pozemku par. č. 530/56 a na části parcel (530/56, 530/18, 530/19, 530/13, 530/20, 530/14). V navrhovaném plánu je uvedeno zeleň krajinná (ZK, K.1182).

2. Nesouhlasím a dávám připomínku k části využití plochy (SV, Z.9)

3. Nesouhlasím a dávám připomínku na komunikaci, která dle územního plánu může sloužit jako propojení z ulice Lutopecká a pokračování směr do Vážan přes ulici K Terezovu.

Odůvodnění námitky/připomínky; v případě námitky pak též vymezení území dotčeného námitkou (lze i graficky)

1. - bylo nejasně prezentováno, co je důvodem změny, spodní voda pod dotyčným pozemkem?
   - toto rozhodnutí není podloženo odpovídajícím zdůvodněním, které by bylo založeno na nezávislé a odborné analýze.
   - pořizovatel/úřad vydávající tuto změnu toto nepodložil relevantními podklady a důkazy.

   - v této lokalitě (parc. č. 530/56 a část parcel 530/56, 530/18, 530/19, 530/13, 530/20, 530/14) za posledních několik desítek let nebyl žádný problém se spodní vodou (viz. příloha č. 1 zeleně označeno). Problém se spodní vodou byl na jiných plochách (viz. příloha č. 1 červeně označeno).
   - znehodnocení pozemku, nerovné zacházení, nepřiměřený zásah do vlastnického práva 530/56

2. - plocha (SV, Z.9) je již několik desítek let v průběhu celého ročního období částečně podmáčena (viz. příloha č. 1 červeně označeno). Důvodem je voda, která neumožní vjezd techniky. Tato část plochy není udržována z důvodu bažiny.

   - tato část vyznačené plochy (SV, Z.9, viz. příloha č. 1 červeně označeno) by byla vhodná pro využití jako zeleň krajinná (ZK) v této lokalitě.

3. - ulice vede pře obytnou zástavbu (sníží dopravní bezpečnost občanů, nadměrně se zvýší hluk a prašnost v okolí)
   - nebylo předloženo, že parametry navrhované komunikace splní potřeby platných stavebních požadavků.

Přílohy	ano ☒	ne ☐

V Kroměříži dne 10.12.2025 Podpis .....

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

Příloha č. 1 k návrhu územního plánu Kroměříž – opakované veřejné projednání

Plochy, na kterých není problém se spodní

Plocha, na které je problém se spodní vodou





OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy města Kroměříže
poř. č. legalizace 1943/B/2025
vlastnoručně podepsal* ~~- uznal podpis na listině za vlastní~~ ~~- uznal elektronický podpis na elektronickém dokumentu za vlastní~~*
PETR BLÁHA, 21.12.1978, Kroměříž (Kroměříž)
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
Kroměříž, K Terezovu 4415/18, 76701, Kroměříž
adresa místa trvalého pobytu* ~~adresa místa pobytu na území České republiky*~~ ~~adresa bydliště mimo území České republiky*~~
Občanský průkaz 216381560
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce
V Kroměříži dne 10.12.2025
Ivanka Zemánková
Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby* ~~Kvalifikovaný elektronický podpis ověřující osoby a kvalifikované elektronické časové razítko*~~
* Nehodící se škrtněte



MeUKM/160936/2025

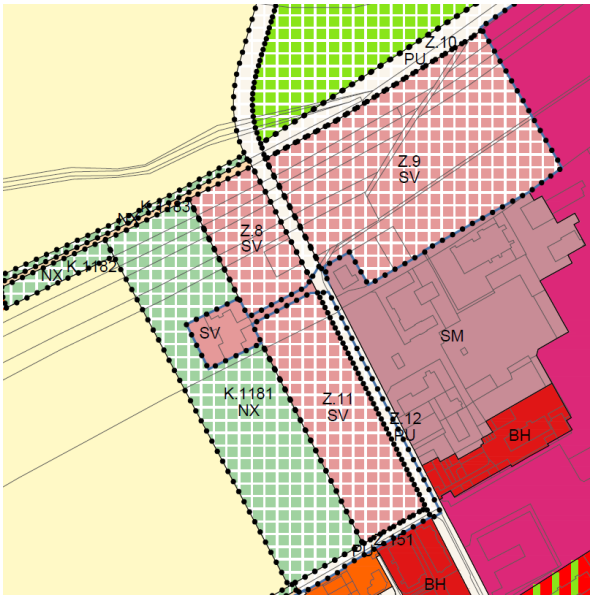
Námitka

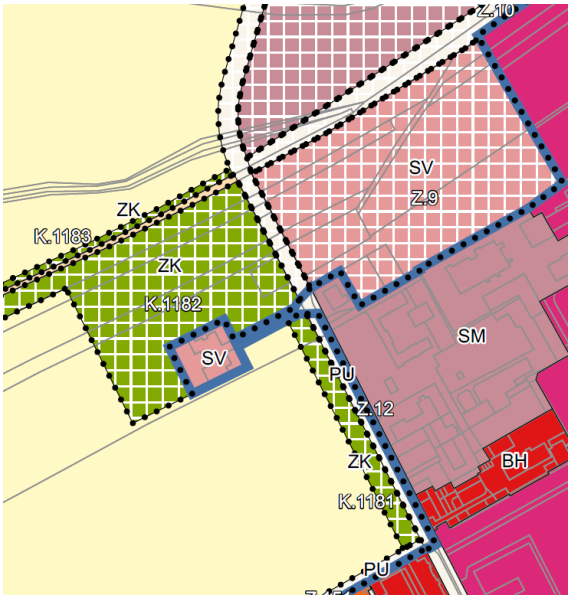
Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel již v k návrhu ÚP pro veřejné projednání uplatnil své námitky (částečně připomínky, neboť nikoliv ke všem pozemkům svědčí podateli vlastnické právo), přičemž tyto námitky směřovaly do dopravního propojení ulice Lutopecká a pokračování směr do Vážan přes ulici k Terezovu. Jiné námitky uplatněny nebyly. Úvodem je vhodné připomenout regulaci na dotčených pozemcích podle návrh ÚP pro veřejné projednání a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání:





Podatel je vlastníkem pozemku p.č. 530/56 (je součástí společného jmění manželů), přičemž ve vztahu k němu je aktivně legitimován k podání námitky. V případě dalších vyjmenovaných pozemků se jedná o pozemky ve vlastnictví dalších osob a takto bylo i podání hodnoceno s tím, že v pochybnostech je vypořádáno celé podání jako námitky.

Je vhodné poznamenat, že detailnost odůvodnění vypořádání námiitek a připomínek odpovídá detailnosti a konkrétnosti podané námitky a připomínky. Není úkolem pořizovatele ani určeného zastupitele, aby domýšleli argumentaci, která nebyla vznesena či doplňovali námitky o úvahy, které nebyly formulovány.

Ad 1. Nesouhlas s navrženou změnou využití – ZK (K.1182)

Platný územní plán v předmětné lokalitě předpokládá stavební využití. Toto stavební využití je předpokládáno již původní územní plán, tedy k využití těchto pozemků mohlo být přistoupeno téměř 20 let, avšak dosud stavebně pozemky využity nebyly. Je naprosto legitimní, že při přípravě nového územního plánu dochází k vyhodnocení dosavadních zastavitelných ploch, a to perspektivou jejich smysluplnosti perspektivou cílů a úkolů územního plánování a dále při reflexi relevantních veřejných zájmů a soukromých zájmů, které je třeba v rámci územního

plánování vážit. V návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo předpokládáno, že bude možné pozemek podatele zastavět, neboť nebyly známy hydrogeologické poměry v této lokalitě.

V mezidobí ovšem došlo k tomu, že dotčené území K Terezovu bylo podmáčeno. Z tohoto důvodu byl zpracován Hydrogeologický posudek zájmové lokality K Terezovu ze strany autorizované osoby Ing. Petra Bartoše. Tento posudek byl zpracován v březnu 2025. Výsledkem tohoto odborného posouzení je skutečnost, že perspektivou hydrogeologie je předmětná lokalita velmi složitá, další využitelnost lokality by měla být předmětem podrobného zkoumání, a to z ohledem na stávající poměry.

Za těchto okolností bylo vyhodnoceno, že předmětné pozemky by neměly být nadále vymezeny jako zastavitelné.

Tvrzení podatele, že závěr o problematických hydrogeologických poměrech není nijak podložen, není pravdivé. Východiskem je již zmíněný hydrogeologický posudek. V daném případě podatel neuvádí, z čeho dovozuje nerovnost zacházení, neboť takto bylo přistupováno jak k němu, tak i k okolním vlastníkům (původní lokality Z.8 a Z.11), což je patrné i ze shora uvedých výřezů z hlavního výkresu. K nerovnému zacházení tedy skutečně nedošlo. Ohledně proporcionality je nutné uvést, že ani v tomto případě podatel blíže námitku nepřiměřenosti nevymezil. Obecně lze uvést, že v daném případě při poměřování práv podatele a objektivní nevhodnosti vymezení zastavitelných ploch (prokázáno HG průzkumem) bylo dospěno k závěru, že dojde k vypuštění pozemku podatele ze zastavitelných ploch.

Ad 2. Plocha (SV, Z.9)

V případě této plochy nemá podatel vlastnické právo k pozemkům v této lokalitě, jakkoliv s nimi sousedí. Zastavitelná plocha Z.9 byla vymezena již v návrhu ÚP pro veřejné projednání, přičemž proti jejímu vymezení nebyla podána ze strany podatele námitka ani připomínka. Bylo by možné hodnotit námitky podatele v této části jako nepřípustné, neboť nesměřují do řešení, u něhož by došlo k podstatné úpravě. Nicméně k navrženému řešení je vhodné uvést, že plocha Z.9 (SV), tedy jako zastavitelná, byla vymezena z důvodu vhodného umístění s ohledem na urbanistickou koncepci města a z důvodu její bezprostřední návaznosti na zastavěné území. Plocha je napojena návrhovou plochou veřejných prostranství Z.10 na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Plocha byla prověřena registrovanou územní studií Rodinné domy Za Květnou zahradou (č. 69247072).

V této lokalitě přitom není podloženo, že by byly obdobně nevhodné hydrogeologické poměry tak, jak je tomu v případě pozemku podatele a jeho sousedů.

Ad 3. Nesouhlas s komunikací, která může sloužit jako propojení z ulice Lutopecká a pokračování směr do Vážen přes ulici k Terezovu

Jedná se o námitku, která byla v podrobnějších rozsahu uplatněna již k návrhu ÚP pro veřejné projednání. V tomto návrh ÚP pro opakované veřejné projednání nedoznal podstatnějších změn.

Nicméně propojení radiál II/428 Lutopecká a MK Osvoboditelů posiluje prostupnost a propustnost SZ části komunikační sítě měst a zároveň obsluhuje stabilizované i návrhové plochy. Předpokládá se vedení dvoupruhové místní komunikace s doprovodnou zelení a stezkou v přidruženém dopravním prostoru charakteru městské ulice.

Dopravní propojení je dlouhodobě stabilizováno v ÚP Kroměříž jako strategické propojení městských radiál Lutopecká a Osvoboditelů. Případné alternativní vedení dopravního propojení ve volné krajině bez vazby na zastavěné území nebo zastavitelné plochy nedokáže kumulovat efekt obsluhy navazujícího území a zprostředkování dopravních vazeb a z hlediska ekonomické udržitelnosti a efektivity je méně výhodné než navržené řešení.

V podrobnostech pak lze odkázat na odůvodnění dopravy napříč návrhem ÚP a také na vypořádání námitek podatele a dalších subjektů ve vztahu k problematice dopravy.

K námitce je pak nutné uvést, že konkrétní dopravní řešení bude předmětem procesů a postupů navazujících na územní plánování. V rámci nového ÚP není navrženo konkrétní dopravní řešení. Problematika bezpečnosti provozu na této komunikaci, hlučnost a prašnost bude řešena v navazujících procesech, a to včetně opatření, kterým budou tyto negativní jevy omezovány. Návrh ÚP v této lokalitě vymezuje plochu pro toto dopravní řešení, konkrétní parametry komunikace budou předmětem až dalších postupů podle stavebního zákona a souvisejících právních předpisů.





Město Kroměříž
Velké Náměstí
767 01 Kroměříž

Námitky a připomínky proti návrhu územního plánu Kroměříž v lokalitě Trávnické zahrádky

Ludmila Odstrčilová, občan města Kroměříže, místní části Trávnické zahrádky č.p. 135, spoluvlastník pozemků p.č. 360/1, 360/2, 359/4, 341/2, 298 a 264 a rodinného domu č.p. 135 na něm, v k.ú. Trávník

podávám námitku proti návrhu územního plánu Kroměříž, proti nepropojení dopravního koridoru v lokalitě dopravního napojení od Hráze po Trávnické zahrádky a chybějícího koridoru pro přemostění vodního toku Kotojedka:

Schází propojení koridoru pro dopravu VD.05g s koridorem VD.05k, v místě u letiště není celý koridor propojen, postrádá tak svůj smysl, stávající komunikace v tomto úseku nemá odpovídající šířku dvoupruhé komunikace.

V lokalitě místní komunikace od letiště k místní části Trávnické zahrádky, v návrhu územního plánu není vyznačena plocha plánovaného nového přemostění vodoteče Kotojedka pro automobilovou dopravu, cyklisty i chodce, vyvolaného stavbou „Rekreační přístav Kroměříž" v ploše DV Z.100, kdy samo město Kroměříž, na základě požadavků občanů, toto přemostění požadovalo zapracovat do projektové dokumentace investora. Podmínka přemostění je stanovena i v rozhodnutí EIA Krajského úřadu Zlínského kraje, vydaného pro stavu „Plavební komora Bělov, Rekreační přístav Kroměříž". Nesouhlasím s tím, že v novém územním plánu plocha pro dopravu – přemostění vodoteče Kotojedka zakreslena není, i když pořizovatel územního plánu o stavbě již jednal.

Plocha DS není zakreslena v dostatečné šíři pro komunikaci v návaznosti na plochu PU P.163 a nově navržený koridor pro dopravu VD.05k po navrhované přemostění vodního toku Kotojedka. Stávající komunikace v tomto úseku nemá odpovídající šířku dvoupruhé komunikace, zvláště vezmeme-li v úvahu vymezenou plochu DV Z.100 pro „přístav Kroměříž", která není dopravně napojena šířkově odpovídající plochou – koridorem pro dopravu (podle PD se zde mají spouštět na vodu lodě o výtlaku až 16 tun).
Ve srovnání se stávající cyklostezkou cca 1,6 m širokou, vedoucí po břehu řeky Moravy z Trávnických zahrádek do Kvasic, se jedná o zjevný nepoměr šíře vymezených ploch. Přitom město Kroměříž deklarovalo zabývat se dopravní obslužností jak nové stavby přístavu, tak místních částí Altýře a Trávnické zahrádky včetně MHD. **Požaduji vymezit plochu dopravy DS pro plánovanou stavbu přemostění vodoteče Kotojedka, a upravit poměr ploch výše zmíněných komunikací, tj. rozšířit plochu pro dopravu - místní komunikace v lokalitě od Hráze, okolo letiště a mezi plochami DV Z.100 a DV Z.104 a přes vodoteč Kotojedku.**

Námitku podávám jako občan města Kroměříže, místní části Trávnické zahrádky č.p. 135, spoluvlastník pozemků p.č. 360/1, 360/2, 359/4, 298 a 264 a rodinného domu na něm, v k.ú. Trávník, jelikož se mě dopravní situace a dopravní obslužnost místní části Trávnické zahrádky přímo dotýká.

Dále podávám připomínku proti návrhu územního plánu Kroměříž a to proti vymezené ploše DV Z.100 pro stavbu „přístavu Kroměříž" , která je navržena v aktivní záplavové zóně a proti vymezené ploše DV Z.104 pro stavbu „přístavu Kroměříž", která bude přivaděčem vody pro přístav a která je

navržena v CHOPAV, kdy lodní doprava může ropnými látkami poškodit CHOPAV a ohrozit kvalitu spodní vody.

Dále podávám připomínku proti návrhu územního plánu Kroměříž v lokalitě Trávnické zahrádky, proti vymezené ploše SV Z.551. Nově navržená plocha SV Z.551 smíšená obytná vesnická je ve středním povodňovém území, kdy plocha je tak malá, že není reálně možné provést komplexní povodňovou ochranu území tak, aby zbylo místo pro stavbu. Přímo v ploše u komunikace je slepé rameno řeky Moravy, kde voda stojí při každém dešti.

Dále podávám připomínku proti návrhu územního plánu Kroměříž v lokalitě Trávnické zahrádky, proti nepropojení vymezených ploch TU Z.559 VT.COV 1a a VT.COV 1b, vymezených pro čistírnu odpadních vod. Plocha VT.COV 1b je vymezena nad stávající kanalizací z místní části Trávnické zahrádky, ale není napojena na plochu vymezenou pro ČOV. **Plocha, kde je nyní kanalizace zaústěna, je mylně označena jako krajinná zeleň přesto, že se jedná o vodní plochu, která se na místě nachází min. od začátku 20. století.**

Předem děkuji za kladné vyřízení námitek a připomínek.

V Trávníku dne 9.12.2025



Ludmila Odstrčilová, nar. 18.5.1971, Trávník 135, 767 01 Kroměříž

MeUKM/161524/2025

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:
1) Rozšíření komunikace Na Hrázi, kolem letiště a nové přemostění Kotojedky územní plán nenavrhuje a bude dále řešeno v rámci realizace vodního přístavu s tím, že uzemní plán umožňuje umístění dopravní infrastruktury ve všech plochách s rozdílem způsobem využití.
2) Navrhované umístění přístavu v plochách DV 100 a DV 104 se skutečně nachází v aktivní zóně záplavového území a v CHOPAV, což představuje území se zvýšenými nároky na ochranu před povodněmi a ochranu vodních zdrojů. Územně plánovací dokumentace však vymezuje plochu přístavu jako návrhovou plochu bez přímého povolení realizace stavby. Územní plán neřeší technické a stavební provedení přístavu v detailu. Vymezením plochy v územním plánu není dotčena ochrana území, ani nejsou předjímána kladná stanoviska dotčených orgánů.
3) Plocha SV 551 byla k veřejnému projednání zahrnuta do ploch smíšených venkovských obytných, jelikož se nachází na půdách II. třídy ochrany ZPF, mimo záplavové území, navazuje na zastavěné území.
4) Plocha pro ČOV TU 559 byla vymezena již k veřejnému projednání. Plocha DS 560 byla vymezena pro napojení k ploše TU 559. Tato plocha je rovněž vymezena jako veřejně prospěšná stavba pro napojení jednotné kanalizace a vedení NN na ČOV. Další napojení na ČOV jako dopravní a technická infrastruktura je možné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití a nejsou vymezeny na pozemcích, které vlastní město, jako veřejně prospěšná stavba. Plocha krajinné zeleně tudíž nebude sloužit pro vyústění kanalizace.

MĚSTO KROMĚŘÍŽ -27-	
Došlo: 11. 12. 2025	
Č.j.: MeUKM/161558/2025	
Dok.:	Sp. zn.:
Přílohy:	Skart. zn./lh.: A)

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

PŘIPOMÍNKA/NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KROMĚŘÍŽ

- opakované veřejné projednání -

UPOZORNĚNÍ A POUČENÍ:

- Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") platí, že upravený návrh a upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **se projednává v rozsahu těchto úprav**.
- Námitky a připomínky lze uplatnit **pouze k těm částem návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které byly po veřejném projednání změněny.**
- Připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace může uplatnit každý.
- Námitky proti návrhu územně plánovací dokumentace mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- Připomínku/námitku lze uplatnit podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. K později uplatněným připomínkám/námitkám se podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.
- Využití tohoto formuláře je zcela dobrovolné pro usnadnění podání námitky/připomínky, přičemž tyto lze podat jakýmkoliv jiným způsobem podle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"). Takové podání musí splňovat požadavky podle správního řádu a stavebního zákona.

INFORMACE O VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK/NÁMITEK:

- Na uplatněné připomínky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Vyhodnocení připomínek bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.
- Na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE A DRUH PODÁNÍ

Fyzická osoba ☒ Fyzická osoba podnikající ☐ Právnická osoba ☐

Jméno a příjmení/ název společnosti:	Marie Kvasničková
Datum narození/IČO:	15.7.1967
Adresa trvalého pobytu/sídla v případě, že chcete doručovat na jinou adresu, uveďte doručovací adresu s označením „doručovací adresa:"	Fr. Ondrušky 1530 [illegible]
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby dotčených návrhem Územního plánu Kroměříž: (vyplní se pouze v případě námitky) ano ☒ ne ☐	Dotčené pozemky/stavby: Katastrální území: Trávník 341/3 Parc.č.: Trávník 341/3

Podávám:

námitku ☒ připomínku ☐

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY/NÁMITKY

K textové části ☐ **Ke grafické části** ☒ **K procesu pořizování** ☐

Údaje podle katastru nemovitostí (parcelní čísla, katastrální území)

k.ú. Trávník, parc. č. 341/3

Obsah připomínky/námitky

Kontrolou výkresu nového územního plánu jsem zjistila chybu.
Cesta parc. č. 551 kolem mého pozemku je označena ve výkresu nového územního plánu P 566 a vede místo po stávající cestě, tak přes můj pozemek parc. č. 341/3

V předchozím územním plánu jsem měla zakreslenou povodňovou hráz, také na mém pozemku a tím jsem byla po celou dobu trvání tohoto starého územního plánu značně poškozena.
Od roku 2016 jsem podávala námitky, ale nedočkala jsem se nápravy.
Proto žádám o opravu zakreslené cesty, tak aby ve výkresu nezasahovala do mého pozemku. viz příloha

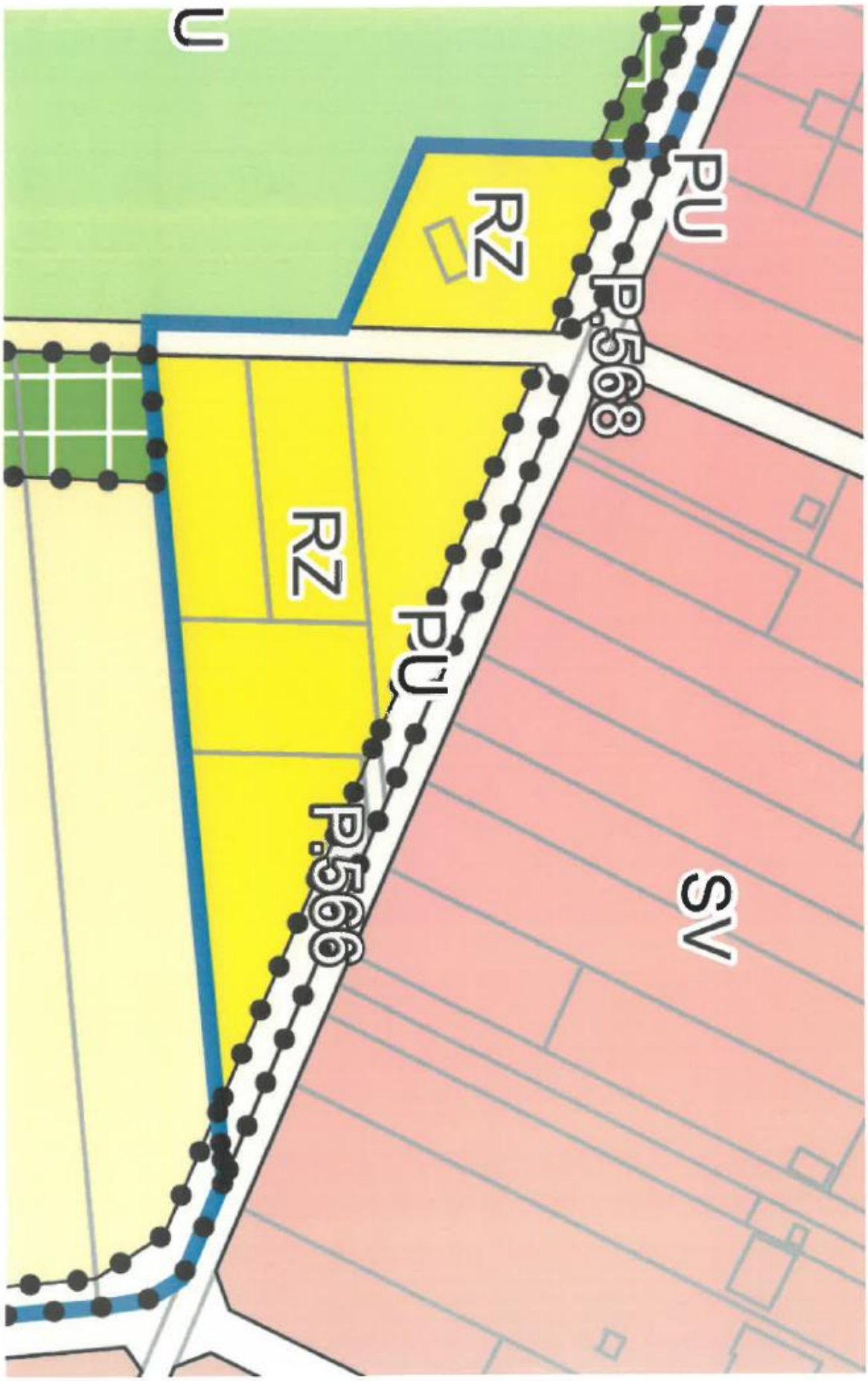
Odůvodnění námitky/připomínky; v případě námitky pak též vymezení území dotčeného námitkou (lze i graficky)

Přílohy ano ☒ ne ☐

V Bystřice pod Hostýnem dne 11.12.2025 Podpis .....

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.


U
RZ
PU
P.568
RZ
PU
P.566
SV

MeUKM/161558/2025

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:
Plocha byla v platném územním plánu vymezena pro technickou infrastrukturu – protipovodňový val. V novém územním plánu navržena plocha veřejného prostranství PU 566 pro zajištění přístupnosti pozemků

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 12.12.2025
Čj.: MeUKM/161650/2025
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy: Skart. zn./lh.: A/

Městský úřad Kroměříž, odbor investic,
oddělení územního plánování, Velké náměstí
115/1, 767 01 Kroměříž
datovou schránkou na adresu: bq2bfur

NÁMITKA

NÁZEV PROJEDNÁVANÉ ÚPD	**Návrh Územního plánu města Kroměříže**

Identifikační údaje podatele

Fyzická osoba

Jméno, příjmení	Ing. Jiří Křen
Datum narození	2. 5. 1955
Trvalé bydliště	Č.p. 680, 760 01 Březnice
~~Jsem~~ - nejsem*) občan města Kroměříže	Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby v ploše dotčené navrhovanou změnou Katastrální území Kroměříž, pozemky: parc. č. 1539/61 o výměře 4998 m2

Upřesnění obsahu námitky

☐ K textové části	☐ Ke grafické části	☐ K procesu pořizování

Katastrální území	Kroměříž
Parcelní čísla pozemků (adresa, doplňující popis lokality)	Dotčené pozemky: 1539/61 Jedná se o pozemek v Kroměříži, mezi ulicemi Zborovská a Skopalíkova, v lokalitě označené v Návrhu územního plánu města Kroměříže DOLNÍ ZAHRADY, parcela je označena v tomto návrhu **P 85**

Text námitky včetně ZDŮVODNĚNÍ

~~-~~

1) Využití dotčených pozemků dle návrhu ÚP města Kroměříže

Podle Návrhu územního plánu města Kroměříže má být dotčený pozemek ve vlastnictví podatele v lokalitě „Dolní Zahrady" označený jako P85 určen k využití jako BI – bydlení individuální. Podatel s navrhovaným využitím dotčených pozemků jako ploch pro individuální bydlení nesouhlasí a to z dále rozvedených důvodů.
Námitky podatele směřují do grafické i textové části Návrhu územního plánu města Kroměříže.

2) Historie a stávající využití dotčených pozemků

Podatel nabyl dotčené nemovitosti koupí v roce 2008. Vlastnictví pozemku bylo nabyto za účelem výstavby bytového domu, či domů, čemuž odpovídalo tehdejší a momentálně stále platné zařazení pozemku pro smíšenou výstavbu – tedy výstavbu jak pro individuální bydlení, tak výstavbu bytových domů.

Podatel investoval do koupě nemovitosti 7,5 mil. Kč se záměrem vybudovat na předmětné parcele bytový dům. Z tohoto důvodu nechal podatel v roce 2009 zpracovat architektonickou studii s názvem obytný soubor Kroměříž, Dolní Zahrady. Tuto studii předložil podatel Odboru územního plánování při MěÚ města Kroměříže a dne 10.7.2009 potvrdil souhlas se studií městský architekt ing. arch. Pavel Máselník, fotokopii studie s potvrzením souhlasu se studií přikládáme jako přílohu námitky. V současnosti podatel dokončuje zpracování projektu pro stavební povolení pro výstavbu bytového domu o 36 jednotkách, kdy v 49. týdnu tohoto roku již byla podána žádost a dokumentace na Měú Kroměříž, odbor investic.

3) **Namítací důvody**

Návrh územního plánu města Kroměříže nerespektuje dlouhodobě stabilizovaný stav v území. Narušuje stávající a dlouhodobý způsob využití pozemků kdy podatel investoval do pozemku svoje prostředky s vědomím možnosti realizace bytové výstavby jak v bytových domech, tak pro individuální bydlení.. V přímém sousedství stavebního pozemku se nacházejí jak bytové domy, tak rodinné domy. **Podatel poukazuje, že v předmětné oblasti je úroveň záplavové vody dle výpočtu provedeném Povodím Moravy ve výšce 190,37 m. n. m., což v ulici Zborovská činí cca 1,0 m nad úrovní komunikace – tzn. pokud by byl schválený nový územní plán a předmětné plochy by byly přeřazeny do skupiny BI – byla by preferována výstavba individuálního bydlení, tedy zejména rodinných domů omezená vzhledem ke stanovené výši záplavové vody v oblasti a každý individuální stavebník by musel svůj dům respektive 1.obytné podlaží zvednout o suterén ve výši přesahující o 1 m hladinu povodně – tj. na výšku 2 m nad úroveň ulice Zborovská , přičemž v tomto suterénu by se nemohly instalovat de fakto žádné technické instalace typu kotelna, sklad paliv, elektrické rozvody apod.. Výstavba suterénu by navíc každého stavebníka individuálního bydlení zatížila vícenáklady ve výši cca 3-3,5 mil. Kč na výstavbu suterénu. Tedy cca 20%-25% vícenáklad oproti výstavbě domu na běžné základové desce bez sklepa nebo suterénu. Oproti tomu Podatel do svého projektu, který předloží v nejbližší době stavebnímu úřadu zapracoval přízemní podlaží/suterén, které bude sloužit jako parkovaní pro vozidla uživatelů bytového domu a splňuje všechny požadavky dané vyhláškou č. 144/2024 o požadavcích na výstavbu, kdy zejména § 28 uvádí přesné podmínky pro výstavbu na území ohrožených povodní.**

§ 28
Ochrana před povodněmi a vydatnými srážkami
(1) V záplavovém území, mimo aktivní zónu, musí
a) být konstrukce stavby pod úrovní hladiny při době opakování povodně 100 let (Q100) navržena a provedena tak, aby odolávala účinkům vody a ledu při povodni a umožňovala plynulé obtékání,
b) být stavba navržena a provedena jako odolná proti účinkům vod a ledu při povodni,
c) být technické zařízení navrženo a provedeno se zvýšenou odolností proti možným účinkům vody a ledu při povodni a

d) stavebně technické řešení staveb umožňovat gravitační odtok vody z nejnižšího podlaží nebo být navrženo a provedeno zařízení pro jednoduché odčerpávání vody z budov.
(2) Pokud je to technicky možné musí být v záplavovém území minimálně 1 m nad návrhovou hladinou povodně při době opakování povodně 100 let (Q100)
a) umístěna podlaha obytných místností,
b) umístěn provozní prostor transformační a spínací stanice,
c) umístěn provozní prostor přístupového bodu sítě elektronických komunikací a telefonní ústředny,
d) umístěn hlavní rozvaděč budovy,
e) umístěn záložní zdroj elektrické energie,
f) umístěn zdroj a zařízení zajišťující vytápění, větrání a osvětlení budov,
g) umístěna strojovna a zdroj evakuačního výtahu a
h) umístěn uzávěr plynu a vody.

Dle projektu podatele nedojde k záboru další plochy mimo půdorys bytového domu na parkování vozidel a zároveň se zajistí dostatečná výška 1. obytného podlaží oproti stanovené výšce záplavové vody v předmětné oblasti.

Přijetím návrhu nového územního plánu by došlo ke znehodnocení dotčeného pozemku podatele, aniž by z uvedeného opatření vyplýval jakýkoli prospěch pro město Kroměříž nebo jeho občany. Vlastník nemovitosti si je vědom zájmu města na rozvoji individuálního bydlení, zároveň však cítí potřebu v této lokalitě umožnit i stavby bytového charakteru tak, aby v rámci daného územní vzniklo různorodé urbanistické řešení, které počítá s výstavbou bytových i rodinných domů a tím osloví širší skupinu potenciálních obyvatel města Kroměříž.

Podatel si provedl předběžnou kalkulaci, kdy dle zpracovávaného projektu bytového domu připravuje na dotčeném pozemku realizaci s 36 jednotkami. V případě realizace individuálního bydlení, tedy rod. Domů na předmětné parcele, by podatel realizoval ztrátu na úrovni cca 33 mil. Kč.

4) Návrh podatele

Podatel s ohledem na skutečnost, že dotčený pozemek zakoupil za účelem výstavby bytových domů a jedná se o oblast s výší záplavové vody cca 1 m nad úroveň vozovky ulice Zborovská vyvolávající nutnost zvýšeného 1. obytného podlaží – výše podlahy min 2 m nad záplavovou hladinu, podává námitky proti návrhu Územního plánu Města Kroměříže, kdy nesouhlasí se zahrnutím dotčeného pozemku do ploch BI individuální bydlení a navrhuje, aby dotčený pozemek byl zařazen do využití pozemků jako Smíšené plochy pro bydlení všeobecné.

V Březnici dne 11.12.2025	Podpis: .....

**nehodící se škrtněte*


studie
obytný soubor
KROMĚŘÍŽ
Dolní Zahrady
Zadavatel:
Josef Mrázek
Autor návrhu:
Josef Mrázek
Vedoucí ateliéru:
ing. arch. Jiří Jílek

MeUKM/161650/2025

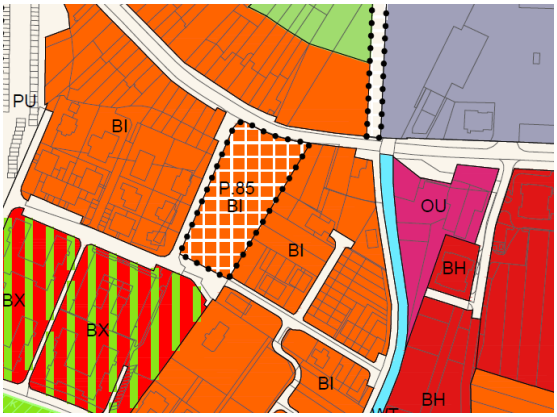
Námitka

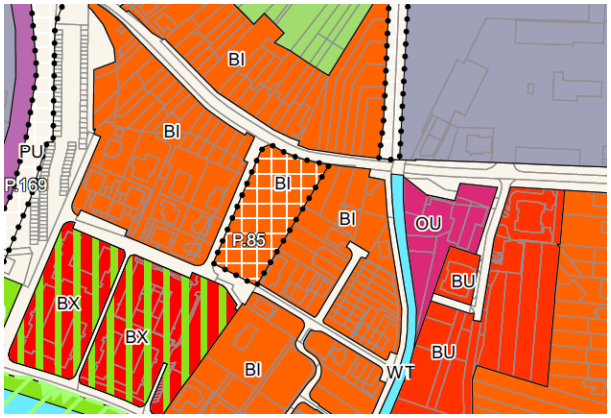
Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel již námitky k návrhu ÚP pro veřejné projednání uplatnil a tyto byly 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 při letmém pohledu na výřezy z hlavních výkresů návrhu ÚP pro veřejné projednání (vlevo) a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo), v případě pozemku podatele nedošlo k žádné podstatné úpravě návrhu. Tímto by bylo možné hodnotit námitky podatele jako nepřípustné.

Přesto k těmto námitkám lze uvést následující:

V platném územním plánu byl pozemek vymezen jako plocha bydlení všeobecné a částečně jako plocha komunikace a veřejného prostranství. V návrhu nového ÚP pro veřejné projednání (i opakované veřejné projednání) byl pozemek zařazen do ploch bydlení individuální. Plocha byla vymezena z důvodu vhodného umístění s ohledem na urbanistickou koncepci města a z důvodu, že se nachází v zastavěném území. Plocha je z ul. Zborovská, Skopalíkova a Ke Splávku napojena na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Při letmém pohledu na stabilizované území, které je v okolí lokality P.85 vymezeno, je zřejmé, že lokalita je obklopena územím, které je charakteristické primárně jako území individuálních staveb pro bydlení nehromadného charakteru, tj. zejména rodinných domů. Za těchto okolností je považováno za souladné s cíli a úkoly územního plánování, že lokalita je zařazena do plochy s rozdílným způsobem využití BI.

Pro úplnost je vhodné opětovně dodat, že záměr bytového domu je při splnění dalších podmínek v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití podmíněně přípustnou stavbou. Není tedy pravdou, že by došlo ke zmaření investice apod.

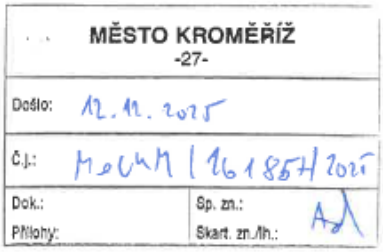
K odůvodnění námitek je pak vhodné dodat, že sám podatel uvádí, že nechal zpracovat architektonickou studii již v r. 2009, tedy před více než 16 lety. Aktuálně uvádí, že připravuje projektovou dokumentaci, což je sice možné, nicméně podatel měl na využití pozemků podle platného ÚP téměř 20 let, které nevyužil. V rámci územního plánování sice platí princip kontinuity územního plánování, avšak nelze princip kontinuity územního plánování směšovat s neměnností. Územní plánování je totiž dynamický proces, a proto bylo nutné reflektovat vývoj na území města a v předmětném území. Na základě tohoto

bylo vyhodnoceno, což potvrzuje i grafická část, že tato zastavitelná plocha P.85 bude zařazena do plochy bydlení individuální (BI). Přesto i tato plocha podmíněně připouští výstavbu bytového domu.

K problematice záplavového území pak je vhodné uvést, že i s tímto návrh ÚP pro opakované veřejné projednání počítá, neboť pro výstavbu na dotčeném pozemku (v ploše P.85) stanovuje jako specifickou podmínku: „pro plochy přestavby a zastavitelné plochy v oblasti s významným povodňovým ohrožením středním nebo vysokým je podmínkou využití plochy zajištění komplexní protipovodňové ochrany území tak, aby výsledné povodňové ohrožení bylo nejvýše nízké". Požadavky na výstavbu v takové lokalitě tedy bude nutné řešit, a to nejen ve vazbě na prováděcí vyhlášku č. 146/2024 Sb. (podatel má v námitkách zjevný překlep „144/2024). Otázka toho, zda stavební záměr podatele splňuje požadavky na výstavbu, je pak předmětem řízení o povolení záměru podle stavebních předpisů.

K tvrzenému znehodnocení pozemku tedy nedochází, neboť zůstává nadále zastavitelný, přičemž bylo pouze vůlí podatele, že za téměř 20 let nerealizoval svůj záměr bytového domu podle platného územního plánu. V rámci nového ÚP došlo k přehodnocení využití této lokality s tím, že bytové domy již nebudou využitím přípustným, nýbrž toliko podmíněně přípustným za splnění stanovených podmínek. Obdobné pak platí k případné ztrátě, kterou naznačuje podatel, neboť bylo vůlí podatele být pasivní a nevyužít pozemek. Ostatně doba téměř 20 let se jeví pro povolení bytového domu jako doba dostatečná.

Uplatnění připomínky k návrhu územního plánu města Kroměříž, ve smyslu §52, odst. 3) stavebního zákona proti předkládanému řešení



Uplatnění připomínky k návrhu územního plánu města Kroměříž, ve smyslu §52, odst. 3) stavebního zákona proti předkládanému řešení

- stanovení stupně automobilizace, ve smyslu ČSN 73 6110

a. Odůvodnění / dle § 52, odst. 3 Stavebního zákona/

- jedná se o běžnou součást Územně plánovací dokumentace

- v rámci přípravy projektové dokumentace stavebních záměrů vyřeší zbytečné dohady v rámci výpočtu dopravy v klidu

MeUKM/161857/2025

Vyhodnocení připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Regulativ územního plánu stanovující povinnost zajištění odstavných a parkovacích stání v poměru 1 stání na 2 byty (stupeň automobilizace 1:2) byl vypuštěn z těchto důvodů:
Stávající právní úprava v oblasti územního plánování a stavebního práva nestanoví pevný parametr pro výpočet potřebného počtu parkovacích stání. Uvedený regulativ proto překračoval rámec závazných právních předpisů a představoval nadbytečné omezení rozvoje území. Požadavek na plošné uplatnění normativu 1:2 se ukázal jako nevhodný pro všechny typy zástavby. V některých lokalitách a u specifických forem bydlení docházelo k naddimenzování kapacity odstavných ploch, které nebyly reálně využívány, což vedlo k nehospodárnému využívání území.
Město dlouhodobě usiluje o posílení role veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy a rovněž o podporu moderních forem sdílené mobility. Striktní povinnost vysokého počtu parkovacích stání je s těmito cíli v rozporu a nepřímo podporuje rozvoj individuální automobilové dopravy. Povinné zakládání vysokého počtu parkovacích stání přispívalo k nadměrnému záboru ploch pro dopravu na úkor kvalitního veřejného prostoru, zeleně a občanské vybavenosti. Odstranění regulativu umožní flexibilnější a hospodárnější uspořádání území. V řadě měst a obcí obdobné velikosti již byly pevně stanovené regulativy automobilizace z územních plánů vypuštěny a počet parkovacích stání je určován individuálně v rámci územního a stavebního řízení, s přihlédnutím k místním podmínkám a charakteru konkrétního záměru.
Na základě výše uvedeného byl regulativ „stupeň automobilizace 1:2“ z územního plánu vypuštěn jako neodůvodněný a nadbytečný. Potřeba odstavných a parkovacích stání bude nově posuzována v souladu s platnými právními předpisy, územní dopravní koncepcí a skutečnými podmínkami jednotlivých lokalit.
Shora uvedené potvrzuje i Metodické doporučení odboru stavebního řádu MMR, únor 2025 nazvané „Požadavky na počet parkovacích stání ve vazbě na územně plánovací dokumentaci“ (dostupné např. zde https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/pravo-a-legislativa/novy-stavebni-zakon/metodiky/pozadavky-na-pocet-parkovacich-stani-ve-vazbe-na-u).
Pokud by podatel požadoval jinou regulaci dopravy v klidu – nad rámec zákonných a podzákonných požadavků – pak je vhodné uvést, že povinné zakládání vysokého počtu parkovacích stání přispívalo k nadměrnému záboru ploch pro dopravu na úkor kvalitního veřejného prostoru, zeleně a občanské vybavenosti. Odstranění regulativu umožní flexibilnější a hospodárnější uspořádání území. V řadě měst a obcí obdobné velikosti již byly pevně stanovené regulativy automobilizace z územních plánů vypuštěny a počet parkovacích stání je určován individuálně v rámci řízení o povolení záměru, s přihlédnutím k místním podmínkám a charakteru konkrétního záměru.

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 12. 11. 2025
Č.j.: MeUKM/161845/2025
Dok.:
Přílohy:
Sp. zn.:
Skart. zn./lh.: A4

Uplatnění připomínky k návrhu územního plánu města Kroměříž, ve smyslu §52, odst. 3) stavebního zákona proti předkládanému řešení.

Na pozemku č. 604/25, k.ú. Kroměříž je navržena DS – dopravní stavba blíže nespecifikované komunikace, za kterou se nacházejí plochy NX – krajinné zeleně.

Jako obyvatelé části Plačkov na ulici Jabloňová máme k této blíže nespecifikované komunikaci otočené zahrady, s brankami pro pěší.

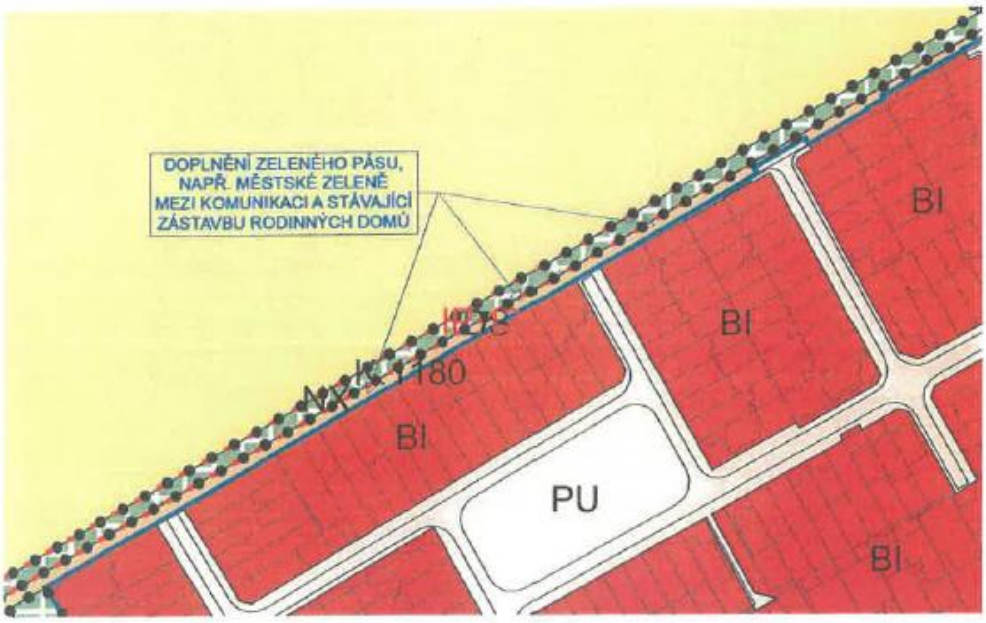
Jedná se o nezpevněnou komunikaci IV. třídy, využívanou zejména zemědělci a zahrádkáři z kolonie Mariánov.

Tyto prostory jsou v současné době udržovány rezidenty, kteří bydlí zejména podél této komunikace.

V rámci navrhované územně plánovací dokumentace bychom chtěli požádat o koncepční řešení v návrhu ÚPD spočívající v **doplnění pásu městské zeleně tak, aby tato komunikace dle ÚPD přímo nepřiléhala k našim pozemkům** a komunikace byla tak oddálena od klidových částí dvorů i vzhledem k faktu, že v uliční části komunikace na ul. Jabloňová přímo přiléhá k nevelkým předzahrádkám rodinných domů.

Řadové rodinné domy podél ulice Jabloňová jsou tak bezprostředně vtěsnány mezi dvě dopravní komunikace.

Ke zvážení je i zda tuto komunikaci z návrhu územního plánu zcela nevypustit.



1

a. Odůvodnění / dle § 52, odst. 3 Stavebního zákona/

Koncepční řešení v rámci rozvoje města, rozšíření možností pro vysazení městské zeleně v případě realizace.

Budoucí koncepční řešení veřejného prostranství.

Přerušení „tepelného ostrova".

Snížení hluku, prašnosti jak provozem osobních vozidel a zemědělských strojů, tak při zemědělských pracích.

Zvýšení bezpečnosti při pohybu chodců, cyklistů, při nástupu obyvatel ze zahrádek rodinných domů.

Absence chodníků v obytné zóně

Reálně se současná nezpevněná komunikace nachází až za udržovaným zeleným pásem se vzrostlým stromořadím, který přiléhá k hranicím pozemků obyvatel zastavěného území – tudíž v navrhovaných plochách krajinné zeleně K.

Skutečný stav v území.



2

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6[illegible]/25[illegible]
Obec:	Kroměříž [illegible]
Katastrální území:	Kroměříž 767483[illegible]
Číslo LV:	10002
Výměra [m²]:	2707
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Česká republika	
Příslušnost hospodařit s majetkem státu	Podíl
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitostí

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán citový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dne k 12.06.2024 17:00.

Vymezení území dotčeného námitkou



V Kroměříži 11.12.2025

Obyvatelé:

Ing. David Zapletal, Jabloňová 4243, 767 01 Kroměříž

MUDr. VLČKOVÁ MARTINA, JABLOŇOVÁ 4243, KROMĚŘÍŽ

STANISLAVA BISAHOVÁ, JABLOŇOVÁ 4241, KROMĚŘÍŽ

DAVID HVOZDENSKÝ, TŘEŠŇOVÁ 4190, 767 01 KROMĚŘÍŽ

KAREL ČERNOCH, JABLOŇOVÁ 4232, KROMĚŘÍŽ

VÍŘÍ VODÁK, JABLOŇOVÁ 4235, KROMĚŘÍŽ

ALENA VODÁKOVÁ, JABLOŇOVÁ 4235, KROMĚŘÍŽ

JAROSLAV JANOUŠEK, JABLOŇOVÁ 4244, KROMĚŘÍŽ

ING. JAN CHOVANEC, JABLOŇOVÁ 4237/11, KROMĚŘÍŽ

ING. JAROSLAV NETOPIL, JABLOŇOVÁ 4237/15, KROMĚŘÍŽ

Ing. Marcela Netopilová, - " - - " -

MUDr. JITKA ŠPAČKOVÁ, JABLOŇOVÁ 4234, KROMĚŘÍŽ

MUDr. ŽUŽANA KORÁBOVÁ, JABLOŇOVÁ 4236, KROMĚŘÍŽ

VALERIE PAZMIŇO DORINS, JABLOŇOVÁ 4231, KROMĚŘÍŽ

Jitka Zmeškalová, Jabloňová 4233/23, Kroměříž

3

4

MeUKM/161845/2025

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:
Vymezení plochy dopravy (polní cesty) v nezastavěném území vychází z koncepce územního plánu, který usiluje o vytvoření ucelené a funkční dopravní kostry. Polní cesta je součástí systému, který má význam nejen pro dopravní obsluhu území, ale i pro rozvoj pěší a cyklistické dopravy. Její zachování je proto nezbytné pro zajištění prostupnosti krajiny, napojení obytných lokalit na širší síť stezek a dosažení cílů udržitelné mobility.
Polní cesty v nezastavěném území plní také významnou rekreační a krajinotvornou funkci – umožňují obyvatelům přístup do volné krajiny, propojují jednotlivé části sídel a slouží jako významné trasy pro pěší i cyklisty. Z hlediska územního plánování je tedy nutné, aby byly chráněny a vymezeny jako plochy dopravy.
Je pravdou, že vymezená plocha dopravy se přímo dotýká ploch bydlení. Tento fakt byl při návrhu zohledněn, přičemž se vycházelo z toho, že:
polní cesta nebude zatížena intenzivní dopravou motorových vozidel, její primární funkcí je pěší a cyklistický provoz,

- *nejedná se o kapacitní komunikaci, ale o místní obslužný prvek, který naopak zvyšuje kvalitu obytného prostředí tím, že zajišťuje dostupnost přírodního zázemí,*
- *zachování průchodnosti území je veřejným zájmem, který nelze nahradit plochou krajinné zeleně bez ztráty funkčnosti celé dopravní kostry.*

Vymezení plochy krajinné zeleně místo plochy dopravy by vedlo k narušení koncepce prostupnosti území a znemožnilo by realizaci provázané sítě cyklostezek a pěších tras, která je jedním z dlouhodobých cílů města. Z těchto důvodů je ponechání plochy dopravy v nezastavěném území nezbytné a odůvodněné veřejným zájmem na zajištění udržitelné dopravy a rekreačního využití území.

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 12. 12. 2025
Č.j.: MeUKM/162031/2025
Dok.:
Sp. zn.:
Skart. zn./lh.: A/1

Uplatněná námitka č.1 k návrhu územního plánu města Kroměříž, ve smyslu § 52, odst. 2) a 3) Stavebního zákona proti předkládanému řešení

V rámci lokality Hanácká pole (nově označované jako Z.25 SM), v rozsahu pozemků p.č. 790/1, 790/65, 734/10, 734/36, 734/12, 734/15, 734/30, 734/31, atd., k.ú, Kroměříž, je zakresleno neregistrované ložisko cihlářské hlíny. Proti dostupným podkladům České geologické služby je ložisko posunuto směrem jihovýchodním. Požadujeme opravu polohy neregistrovaného ložiska v souladu s veřejně dostupnými mapovými podklady České geologické služby, případně o vymazání na základě projednávaného odepsání z informační databáze.

Žádáme o kontinuální návaznost parametrů z hlediska platné územně plánovací dokumentace, neboť neregistrované ložisko nebylo v předložených částech Územně plánované dokumentace zakresleno.

Poloha ložiska dle mapových podkladů České geologické služby



a. **Odůvodnění** / dle § 52, odst. 3 Stavebního zákona/

V rámci lokality Hanácká pole (nově označované jako Z.25 SM), v rozsahu pozemků p.č. 790/1, 790/65, 734/10, 734/36, 734/12, 734/15, 734/30, 734/31, atd., k.ú, Kroměříž, je zakresleno neregistrované ložisko cihlářské hlíny.

Proti dostupným podkladům České geologické služby je ložisko posunuto směrem jihovýchodním. Požadujeme opravu polohy neregistrovaného ložiska v souladu s veřejně dostupnými mapovými podklady České geologické služby, případně o vymazání na základě projednávaného odepsání z informační databáze.

Při přímém srovnání podkladů je vidět jednoznačný posun ložiska směrem pod již započatou výstavbu.

b. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	16022
Katastrální území:	Kroměříž [674834]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hanácká pole s.r.o., Tovačovského 318/18, 76701 Kroměříž	

Pozemky

Parcelní číslo
734/10
734/12
734/15
734/28
734/29
734/31
734/36
790/1
790/2
790/3
790/4
790/5
790/6
790/7
790/8
790/9
790/10
790/11
790/12
790/13
790/14
790/15
790/16
790/17
790/18

Parcelní číslo
790/19
790/20
790/21
790/22
790/23
790/24
790/25
790/26
790/27
790/28
790/29
790/30
790/31
790/32
790/33
790/34
790/35
790/36
790/37
790/38
790/39
790/40
790/41
790/42
790/43
790/44
790/45
790/46
790/47
790/48
790/49
790/50
790/51
790/52
790/53

Parcelní číslo
790/54
790/55
790/56
790/57
790/58
790/59
790/60
790/64
790/65
790/66
790/67
791/3
802
813/123
813/130
813/131
813/132
813/136
813/158
1029
3226/8
3226/9
3226/14
3228/3
3228/4

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

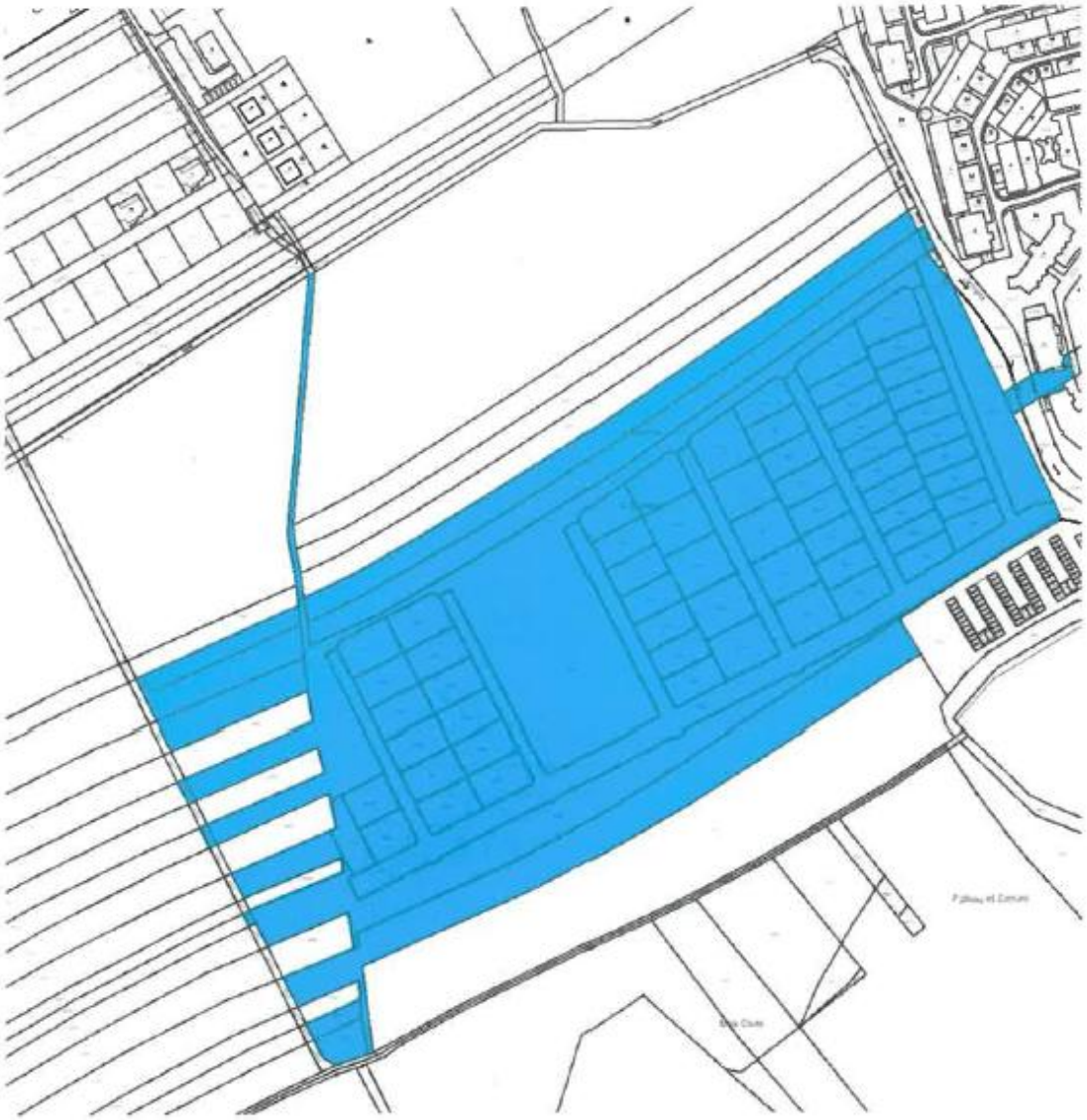
Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

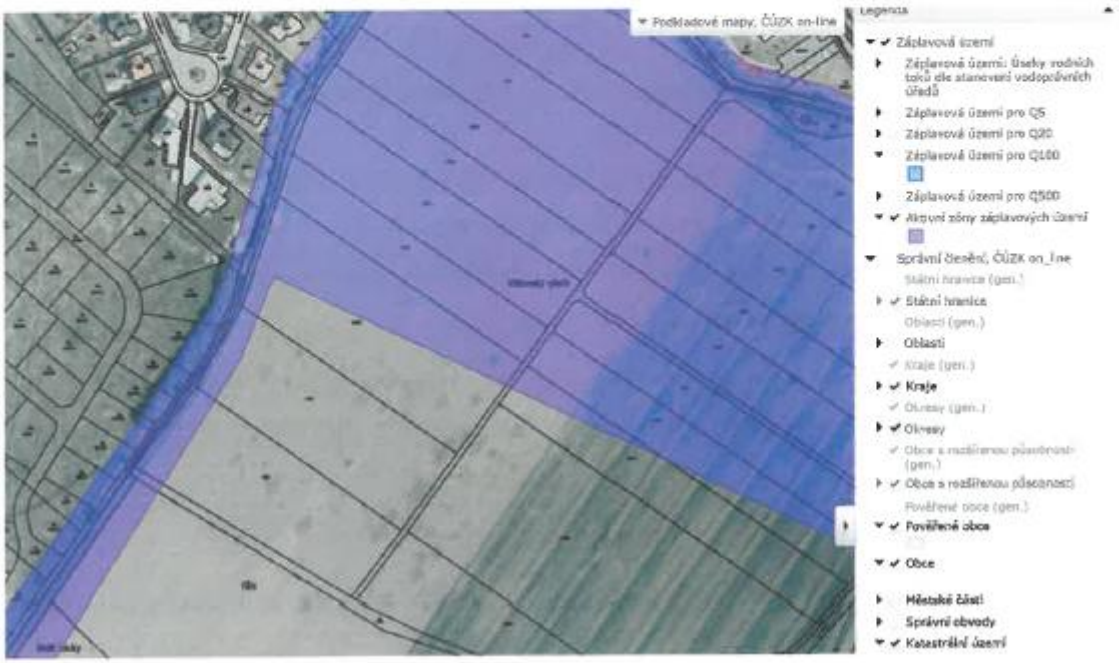
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.08.2024 13:00.

c. Vymezení území dotčeného námitkou



Uplatněná námitka č.2 k návrhu územního plánu města Kroměříž, ve smyslu § 52, odst. 2) a 3) Stavebního zákona proti předkládanému řešení

Na pozemku č. 1029, k.ú. Kroměříž, je v rámci aktuálně platné územně plánovací dokumentace vyznačena plocha všeobecného bydlení v městské intravilánu k 01.04.2010, nacházející se mimo aktivní zóny a v záplavovém území Q100.



Žádáme o kontinuální návaznost parametrů z hlediska platné územně plánovací dokumentace zejména tím, že bude zajištěno:

- Možnost využití ploch všeobecné smíšené výstavby, nikoliv zařazení dotčené plochy do plochy vodní a vodních toků
- Přípustné stavby v území i nadále zůstávají :
  - obytné budovy – rodinné a bytové domy
    / Zejména v přízemí jednotlivých bytových domů je možné situovat občanské vybavení a nevýrobní služby. Rodinné domy lze kombinovat s drobnými živnostmi nerušivého a nevýrobního charakteru./
  - základní občanské vybavení (domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců (obchody, vzdělávací, zdravotnická, sportovní a kulturní zařízení a provozovny nevýrobních služeb, sloužící zejména denním potřebám obyvatel předmětného území) (maximální podlahové plochy: obchody – 500 m2, veřejné stravování – 100 m2),
  - budovy podnikové a komerční administrativní (parkování musí mít z větší části v podzemí nebo uvnitř svého areálu),

- Podmíněně přípustné stavby zůstávají:
  / za podmínky že svými provozními nároky – dopravní obsluhou a parkováním – nenaruší obytný charakter ulic; pokud potřeba parkovacích či odstavných míst překročí 50 vozů bude minimálně 50 % stání integrováno do objektu nebo umístěno v hromadných garážích)
  - Zahradnictví
  - bytovací objekty
  - Maloobchodní provozy 500 až 1000 m2 podlahové plochy,

- Pro navrhovanou zástavbu v území minimální plocha nezastavěného pozemku 30% kryto zelení, bez dalších regulativů
- budovy podnikové a komerční administrativní (parkování musí mít z větší části v podzemí nebo uvnitř svého areálu),

Nesouhlasíme s rozšířením veřejných prostranství v rozsahu definované veřejně prospěšné stavby, nad rámec aktuálně platné Územně plánovací dokumentace.

a. Odůvodnění / dle § 52, odst. 3 Stavebního zákona/

V rámci předmětné lokality byla investorem, jehož hlavním podnikatelskou náplní je developerská činnost výhradně v rámci města Kroměříž, zakoupena parcela č. 1029, definovaná jako zastavěné území města Kroměříž k 01.04.2010, s určením smíšeného bydlení.

Parcela se nachází na plochách ochrany půd třídy III. a je tak v rámci katastru Kroměříž jednou z nejméně chráněných půd, a tedy vhodná pro možný rozvoj města.

Parcela se z větší části nachází mimo aktivní zónu, zároveň v záplavovém území na úrovni hladiny Q100, kde je na základě jednání s PMO s.p. výstavba možná za předpokladu dodržení obecně platných podmínek výstavby v záplavových oblastech.

Záměrem investora je dále pokračovat v rozvoji lokality definované jako zastavěné území města Kroměříž k 01.04.2010, v souladu s předmětem svého podnikání.

b. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL...

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1029
Obec:	Kroměříž [588296]
Katastrální území:	Kroměříž [674834]
Číslo LV:	16022
Výměra [m²]:	7859
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hanácká pole s.r.o., Tovačovského 318/18, 76701 Kroměříž	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35900	7859

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

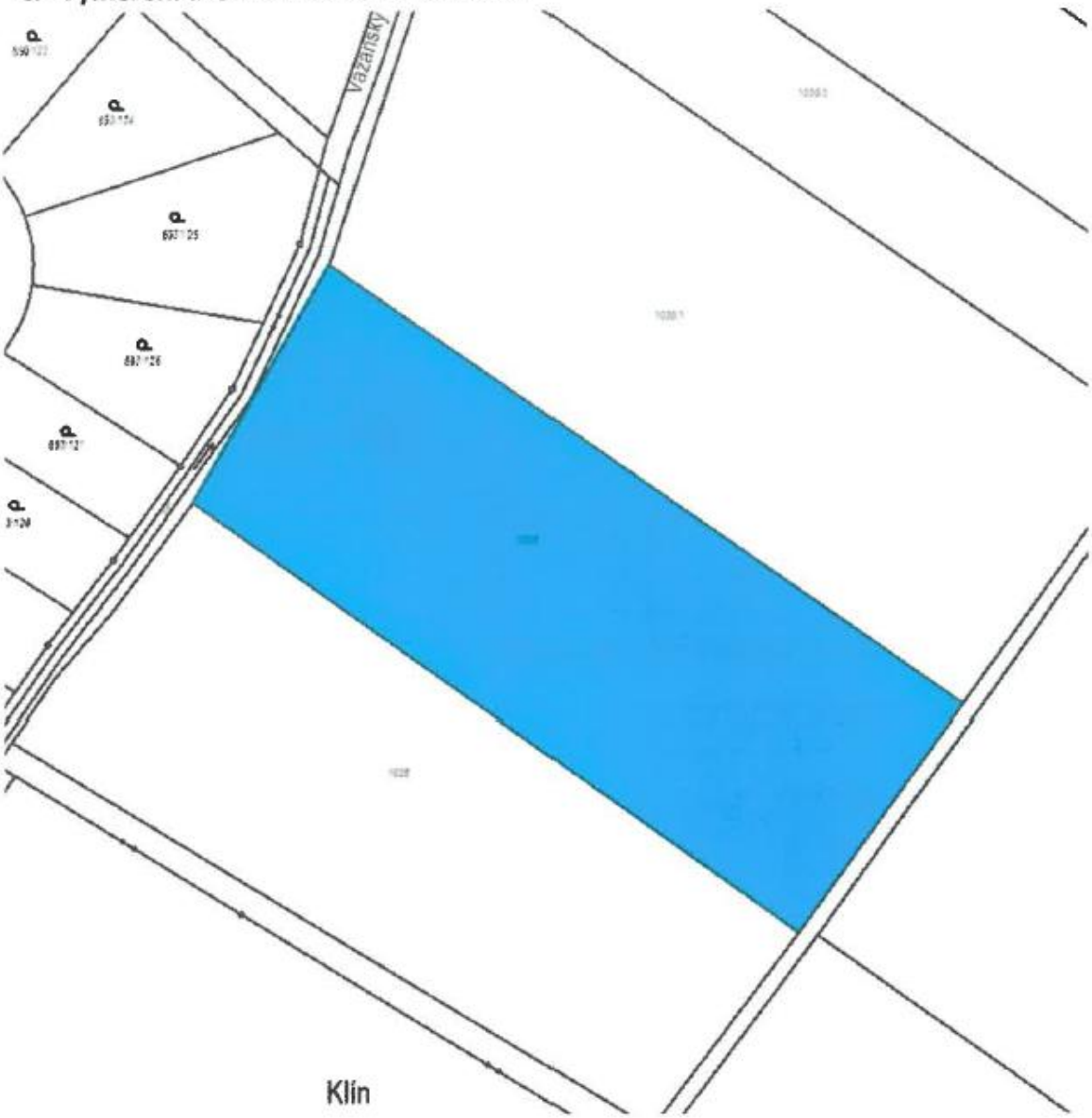
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.08.2024 15:00.

c. Vymezení území dotčeného námitkou



Uplatněná připomínka č.1 k návrhu územního plánu města Kroměříž, ve smyslu § 52, odst. 3) Stavebního zákona proti předkládanému řešení

V rámci schválené územní studie pořizovatele města Kroměříž, bylo navrženo dopravní propojení lokality Hanácká pole mimo jiné i s ulicí Karla Čapka.



a. Odůvodnění / dle § 52, odst. 3 Stavebního zákona/

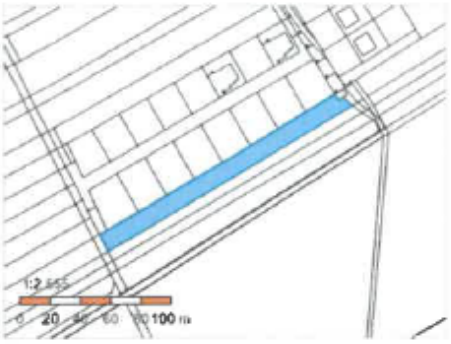
Připravuje se projektová dokumentace etapy výstavby č. 2, která navazuje na etapu č. 1. Etapy 1-3 jsou vzájemně – dopravně, technicky a stavebně propojeny.

V rámci kontinuity připravované výstavy by bylo vhodné dopravní propojení zachovat, v souladu s aktuálně platnou ÚPD města a schválenou územní studií.

b. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	641/10
Obec:	Kroměříž [588296]
Katastrální území:	Kroměříž [674834]
Číslo LV:	1912
Výměra [m²]:	2223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kozánek Jan Ing. CSc., Lublaňská 146/46, Vinohrady, 12000 Praha 2	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30300	2223

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 12.08.2024 15:00.

© 2004 - 2024 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.5.5 b0 [WWW6]

c. Vymezení území dotčeného námitkou



Uplatněná připomínka č.2 k návrhu územního plánu města Kroměříž, ve smyslu § 52, odst. 3) Stavebního zákona proti předkládanému řešení

V rámci pracovních setkání během tvorby návrhu nového územního plánu města Kroměříž, byl předložen návrh koncepce dopravního řešení jiho-západního obchvatu města, směrem od budoucího přístaviště, vedoucí kolem letiště, za místní částí Kotojedy, dále místní části Vážany, probíhající mezi plochami SV a autobazarem pana Drábka, dále směrem severním s vyústěním za areálem výzkumného ústavu, stáčející se postupně mimo zastavěné území směrem východním na ulici Lutopecká.

Předložený návrh územního plánu žádné nové, či koncepční řešení budoucí okružní dopravy města však neobsahuje, přestože to mělo být součástí zadání, jako strategicky významná stavba, včetně opakované veřejné prezentace.

V rámci prezentovaného návrhu územní plánu se nezdá koncepce řešení a rozvoje dopravy v rámci města dostatečně řešená, přestože v minulých letech bylo toto téma mnohokrát probíráno v rámci setkání pořádaných městem Kroměříž.

a. Odůvodnění / dle § 52, odst. 3 Stavebního zákona/

hybějící koncepce řešení širšího městského okruhu. Při každé aktualizaci ÚPD města nutně větší dopad do již rozvinutých lokalit.

b. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Strategická liniová stavba.

c. Vymezení území dotčeného námitkou

Širší městský okruh, dle projednávané pracovní varianty.

V Kroměříži dne 12.12.2025

Ing. David Zapletal,

jednatel společnosti Hanácká pole s.r.o.

MeUKM/162031/2025

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Dle dostupných podkladů České geologické služby bylo nevýhradní ložisko posunuto jihovýchodním směrem a upraveno v koordinačním výkrese.

Námitka č.2

Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:
Pozemek parc. č. 1029 v k. ú. Kroměříž byl v Územním plánu města Kroměříže ve znění změny č.6A s nabytím účinnosti dne 06.12.2013 vymezeny jako plocha pro bydlení venkovské a částečně jako plocha veřejného prostranství. Vlastník předmětných pozemků mohl od doby nabytí účinnosti poslední změny územního plánu tyto pozemky využít a zastavět. To se však nestalo a nebylo ani požádáno o vydání územního rozhodnutí pro rodinný dům. Uvedená lhůta přesahuje 5 let, s odkazem na ustanovení § 133 odst. 3 stavebního zákona, tak neopravňuje vlastníka domáhat se náhrady za změnu v území. Z důvodu požadavku dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu ZPF na snížení ploch pro bydlení, rovněž z důvodu výskytu záplav v daném území byla celá zastavitelná plocha vypuštěna. Při pořizování nového územního plánu bylo nutné snížit počet zastavitelných ploch pro bydlení, jelikož nedošlo k zastavění navržených ploch s ohledem na demografickou křivku vývoje počtu obyvatel a plocha byla navržena jako plocha vodní K.35 WT. Plocha je navržena v místě dnes již zaniklého Vážanského rybníka, prostor je patrný z historických mapových podkladů, morfologicky je prostor snížen a je zde periodicky sledovaná přítomnost podzemních vod. Na místě původní vodní plochy má být vybudovaná suchá nádrž – poldr k zadržení vody v krajině zejména při záplavách, jako součást protipovodňových opatření. Obnovení vodohospodářské funkce původního rybníka přispívá k zadržování vody v krajině, ale také jako přírodě blízké protipovodňové opatření, retenční plocha. Plocha K.35 WT je zařazená do kategorie ploch změn v krajině. Navrhované využití nepředpokládá zastavění této plochy, resp. narušení nebo znehodnocení biologicky aktivní vrstvy půdy. K němu by mohlo dojít pouze v minimálním rozsahu, vybudováním technického zařízení nebo opatření pro funkčnost poldru (např. hráze). Předpokládá se, že téměř celý prostor bude udržovaný jako zatravněný. Částečně je na pozemku navržena plocha veřejných prostranství, která je součástí navrženého dopravního řešení.
Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Dle §19 stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména stanovovat koncepci rozvoje území (písm. b), stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (písm. d), stanovovat podmínky pro rozvoj sídelní struktury pro kvalitní bydlení (písm. i). Z judikatury Nejvyššího správního soudu dále vyplývá: „Z ničeho neplyne, že

by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS" (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). Územní plánování představuje nepřímý zásah do vlastnického práva vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, a proto „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům" (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011). To se týká jak změny v území, které by se vlastník dožadoval, tak setrvání na statu quo, neboť „odvolávat se na původní podobu územního plánu a legitimního očekávání s tím spojená nelze akceptovat jako rozhodující argument." (rozsudek 1Ao 7/2010-92 Vracovice). Legitimnímu očekávání nelze přisuzovat neomezenou či neurčitou dobu. Územní plánování je dynamický proces.

Návrh územního plánu řeší dopravní situaci města jako celek. V současné době je zatíženo město především dopravou v samém centru města, kde bydlí řada obyvatel, které hluk, špatné ovzduší, prašnost, smog trápí již řadu let. Právě návrhem nových dopravních cest v rámci územního plánu je možné tuto zátěž snížit a rozprostřít. Případné dopady zhoršení životního prostředí v nově navržených trasách je samozřejmě otázkou dalších aktů příslušných orgánů veřejné správy (vč. zejména dotčených orgánů např. hygieny, životního prostředí apod.)

Nově navržené dopravní trasy, pokud mají odlehčit centru města a snížit počet případných dopravních kolapsů, není možné trasy navrhovat zcela mimo zastavěné území, do nezastavěného území, daleko od obydlí, jelikož poté se stane dopravní trasa trasou objízdnou, nikoli trasou, která na sebe přenáší zátěž v centru města.

Při návrhu jakékoliv nové dopravní trasy se nelze zcela vyhnout vlivu na stávající zástavbu a na krajinu. V rámci projednávání se vyjadřují dotčené orgány chránící veřejné zájmy a je nutné najít co nejméně zatěžující variantu tak, aby byly vyváženy všechny chráněné zájmy. Snížení negativních dopadů (protihlukové stěny, ozelenění bytové výstavby apod.) je následně řešeno při samotném řízení a povolení příslušného záměru, toto není zcela v předmětem územního plánování.

Dopravní koncepce územního plánu je navržena tak, aby odpovídala dlouhodobému rozvoji města, zajišťovala bezpečný, plynulý a kapacitně odpovídající pohyb osob a zboží, a zároveň byla v souladu s principy udržitelné mobility, ochrany životního prostředí a urbanistického rozvoje. Cílem dopravní koncepce je návrh, který respektuje stávající dopravní síť a přirozené směry pohybu v území. Navržené nové komunikace doplňují a zpřehledňují uliční síť, zajišťují napojení nových rozvojových ploch a umožňují efektivní zásobování, přístup IZS a každodenní dojíždění. Trasy jsou navržené s ohledem na minimalizaci kolizních bodů (např. křižovatky, průjezdné tahy přes obytná území). Součástí koncepce je i zajištění prostupnosti území pro pěší – to podporuje zdravý životní styl a snižuje dopravní zátěž. Trasy intenzivní dopravy jsou vedeny převážně mimo klidová obytná území tak, aby se minimalizoval hluk, prašnost a vibrace. Územní plán respektuje požadavky na protihluková opatření a zelené pásy podél hlavních komunikací. Návrh navazuje na koncepci krajské a celostátní dopravní sítě a na Zásady územního rozvoje Zlínského kraje. Zajišťuje provázanost se sousedními obcemi, včetně plánovaných silničních tahů, cyklostezek či návazností na železnici nebo integrovanou dopravu.

Dopravní koncepce byla zpracována na základě dopravního průzkumu, podkladů územně analytických podkladů (ÚAP), reálných a očekávaných potřeb současných i budoucích obyvatel a rozvojových záměrů, platné legislativy, zejména stavebního zákona, principů udržitelného rozvoje, bezpečnosti a efektivity dopravní infrastruktury. Pro město Kroměříž, známé svou historickou hodnotou a kulturním významem, je kladeno důraz na udržitelný a bezpečný rozvoj dopravní infrastruktury, který respektuje jak potřeby obyvatel, tak i ochranu kulturního dědictví. Dopravní koncepce se zaměřuje na ochranu historického jádra města, zejména v okolí

Arcibiskupského zámku a zahrad, které jsou zapsány na seznamu UNESCO. Plánování nových komunikací a úprav stávajících tras je prováděno s ohledem na minimalizaci vizuálního a environmentálního dopadu na tyto cenné oblasti. Plánování dopravní sítě zohledňuje efektivní propojení obytných, komerčních a veřejných zón, s cílem zajistit plynulý a bezpečný pohyb osob a zboží. Důraz je kladen na minimalizaci dopravní zátěže v historickém centru a zlepšení dostupnosti okrajových částí města.
Dopravní koncepce zahrnuje opatření na snížení emisí škodlivých látek, například podporou elektrické veřejné dopravy a zavedením nízkoemisních zón v citlivých oblastech. Plánována je také výsadba zeleně podél hlavních dopravních tepen, což přispěje ke zlepšení mikroklimatu a estetické hodnoty městského prostoru.
Dopravní koncepce města Kroměříž je tedy navržena tak, aby podporovala udržitelný rozvoj městské mobility, ochraňovala historické a kulturní dědictví a zlepšovala kvalitu života obyvatel. Její implementace přispěje k vytvoření harmonického a moderního městského prostředí, které bude zároveň citlivé k minulosti a otevřené budoucnosti.
Návrh ÚP vymezuje stávající propojení místní komunikace K výstavišti a místní komunikace Skřivánčí jako stabilizovanou ploch ve stávajících parametrech. Obsluha lokality Pekelce II bude zajištěna z navazujících veřejných prostranství. Návrh ÚP zajišťuje dostatečnou škálu možností napojení těchto zastavitelných ploch, ať již od Vážanského potoka s napojením na MK Lesní, nebo od prodlužení MK K výstavišti (viz shora). Žádná z navržených ploch veřejných prostranství neslouží jako silniční obchvat města, ale jako doplnění místního dopravního systému formou propojení místních komunikací.
Využití souběhu s koridorem železniční trati v úseku mezi MK Lesní a MK Kotojedská je účelným sdružením infrastrukturních tras s minimalizací fragmentace volné krajiny.
Vedení dopravního propojení mezi MK Lesní a MK Kotojedská bylo prověřeno územní studií Dopravní studie č. 42022 K rybníku Vážany (04/2022), návrhové parametry veřejného prostranství byly stanoveny dle územní studie. Vedení dopravního propojení mezi MK Lesní a MK Kotojedská v souběhu s železniční tratí č. 305 bylo prověřeno zhotovitelem ÚP v rámci přípravy návrhu ÚP. Obě dopravní propojení jsou dlouhodobě vymezena v ÚP Kroměříž, návrh nového ÚP pouze upřesňuje jejich trasování v souladu s urbanistickou koncepcí. Návrh ploch pro dopravní propojení reflektuje výše uvedené podklady.
Územní plán vymezuje pouze podmínky pro umístění staveb, není projektem jednotlivých staveb ani nenavrhuje termín realizace jednotlivých staveb a opatření. Z uvedeného důvodu je tedy spekulace o tom, zda a kdy bude jednotlivé opatření nebo plocha realizována zcela irelevantní.
Územní plán stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků, resp. otázka souhlasu nebo nesouhlasu vlastníka, i když svůj význam má, nemůže být klíčovým momentem pro stanovení užití určeného území územním plánem viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dle něhož majitel pozemku nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům. S ohledem na usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 5. 2 011, sp. zn. II. ÚS 2961/10, je volba konkrétní podoby využití určitého území vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu. Územní plán přitom stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu, jeho účelem je dospět k harmonickému využití území a nelze přijmout závěr, dle něhož by územní plánování skončilo tam, kde stojí zájem vlastníků pozemků.

Námitka č.3

Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:
Pro lokalitu Hanácká pole byla v roce 2016 schválena „Územní studie Hanácká pole“. Tato studie slouží jako odborný podklad pro rozhodování v území, ale není závazná. V platném územním plánu navazovalo navržené dopravní řešení v územní studii na plochy ostatní městské zeleně. V návrhu nového územního plánu není navrženo propojení lokality Hanácká pole na ulici Karla Čapka, rovněž navazuje na plochy zeleně všeobecné, ovšem v plochách zeleně všeobecné je přípustné využití související dopravní a technická infrastruktura.
Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Dle §19 stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména stanovovat koncepci rozvoje území (písm. b), stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství (písm. d), stanovovat podmínky pro rozvoj sídelní struktury pro kvalitní bydlení (písm. i). Z judikatury Nejvyššího správního soudu dále vyplývá: „Z ničeho neplyne, že by dosavadní stavební pozemek musel zůstat stavebním pozemkem i nadále: neexistuje právo na zachování stejného funkčního využití, jaké měl pozemek v dosavadním územním plánu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010 - 161, publikovaný pod č. 2186/2011 Sb. NSS“ (rozsudek č.j. 9 As 72/1015 – 55). Územní plánování představuje nepřímý zásah do vlastnického práva vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro jejich využití, a proto „Vlastník nemovitostí nemá právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 2/2011 – 17, ze dne 19. 5. 2011). To se týká jak změny v území, které by se vlastník dožadoval, tak setrvání na statu quo, neboť „odvolávat se na původní podobu územního plánu a legitimního očekávání s tím spojená nelze akceptovat jako rozhodující argument.“ (rozsudek 1Ao 7/2010-92 Vracovice). Legitimnímu očekávání nelze přisuzovat neomezenou či neurčitou dobu. Územní plánování je dynamický proces.

Námitka č.4

Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:
Odůvodnění dopravní koncepce viz. Námitka č.1

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 12.12.2025
Čj.: MeUKM/162050/2025
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy: Skart. zn./lh.:

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

PŘIPOMÍNKA/NÁMITKA
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KROMĚŘÍŽ
- opakované veřejné projednání -

UPOZORNĚNÍ A POUČENÍ:

- Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") platí, že upravený návrh a upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **se projednává v rozsahu těchto úprav.**
- Námitky a připomínky lze uplatnit **pouze k těm částem návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které byly po veřejném projednání změněny.**
- Připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace může uplatnit každý.
- Námitky proti návrhu územně plánovací dokumentace mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- Připomínku/námitku lze uplatnit podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. K pozdějí uplatněným připomínkám/námitkám se podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.
- Využití tohoto formuláře je zcela dobrovolné pro usnadnění podání námitky/připomínky, přičemž tyto lze podat jakýmkoliv jiným způsobem podle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"). Takové podání musí splňovat požadavky podle správního řádu a stavebního zákona.

INFORMACE O VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK/NÁMITEK:

- Na uplatněné připomínky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Vyhodnocení připomínek bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.
- Na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE A DRUH PODÁNÍ	
Fyzická osoba ☐ Fyzická osoba podnikající ☐ Právnická osoba ☒	
Jméno a příjmení/ název společnosti:	AEV spol. s.r.o.
Datum narození/IČO:	
Adresa trvalého pobytu/sídla v případě, že chcete doručovat na jinou adresu, uveďte doručovací adresu s označením „doručovací adresa:"	Jožky Silného 2783, 76701 Kroměříž
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby dotčených návrhem Územního plánu Kroměříž: (vyplní se pouze v případě námitky) ano ☒ ne ☐	Dotčené pozemky/stavby: Katastrální území: Kroměříž, 1878/1, 1878/3 Parc.č.: Kroměříž, 1878/1, 1878/3
Podávám: námitku ☒ připomínku ☐	

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒
Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY/NÁMITKY

K textové části ☒ **Ke grafické části** ☐ **K procesu pořizování** ☐

Údaje podle katastru nemovitostí (parcelní čísla, katastrální území)

Kroměříž, 1878/1, 1878/3

Obsah připomínky/námitky

AEV nesouhlasí s :

1) parcela 1878/1 - majitel AEV spol. s.r.o.:

strana 44: e/1.1 Plochy přírodní všeobecné NU
změna: K.1059 využití HU (smíšené výrobní všeobecné) změněno na NU (přírodní všeobecné)

strana 49: e/1.3 Plochy zeleň krajinná ZK
změna: K.1060 využití HU (smíšené výrobní všeobecné) změněno na ZK (zeleň krajinná)

2) parcela 1878/3 - majitel AEV spol. s.r.o.:

strana 38: c/4 Vymezení systému sídelní zeleně
změna: Z.92 využití HU (smíšené výrobní všeobecné) změněno na ZU (zeleň všeobecná)

Odůvodnění námitky/připomínky; v případě námitky pak též vymezení území dotčeného námitkou (lze i graficky)

AEV spol. s r. o. koupila pozemky v průmyslové části města za účelem postupného rozvoje firmy, která se orientuje na perspektivní automobilový průmysl. Západní třetina změny K.1059 (úzká část parcely 1878/1) je část, která je pro budoucí rozšíření firmy velice důležitá. Není přitom vůbec důležitá pro biokoridor z Medkových rybníků, jelikož na ně přímo nenavazuje, ale je navíc kryta jižní částí oplocené zahrádkářské kolonie.

Přílohy	ano ☐ ne ☒

V Kroměříži dne 12.12.2025 Podpis .....

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

MeUKM/162050/2025

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:
Předmětný pozemek parc. č. 1878/1 v k.ú. Kroměříž byl v Územním plánu města Kroměříž schváleném v roce 2006 vymezeny jako plochy výroby. Od doby jejich vymezení však nedošlo k jejich faktickému využití pro tento účel, a to ani po dlouhodobém časovém horizontu téměř dvou desetiletí. Tato skutečnost byla zohledněna při vyhodnocení účelnosti a potřebnosti zachování zastavitelných ploch výroby v řešeném území.
V rámci pořizování nového územního plánu byla provedena komplexní analýza stavu a vývoje území, rozvojových potřeb obce a územních limitů. Součástí podkladů pro zpracování územního plánu byla rovněž „Aktualizace plánu ÚSES v ORP Kroměříž“, která zpřesnila vymezení jednotlivých prvků ekologické stability (ÚSES) v řešeném území. Na základě této Aktualizace ÚSES bylo konstatováno, že předmětné pozemky jsou součástí, případně nezbytným územím pro zajištění funkčnosti a návaznosti prvků ÚSES. Z tohoto důvodu byly v novém územním plánu vymezeny jako plochy přírodní NU určené pro ÚSES, čímž došlo k upřesnění a aktualizaci původního funkčního využití území v souladu s aktuálními odbornými podklady.
Vymezení ploch ÚSES představuje veřejný zájem, který vyplývá ze stavebního zákona, zákona o ochraně přírody a krajiny a z nadřazené územně plánovací dokumentace. Cílem je zachování a posílení přírodních funkcí krajiny, zvýšení její odolnosti vůči klimatickým změnám a zajištění dlouhodobě udržitelného rozvoje území.
Při pořizování územního plánu byl zohledněn rovněž princip minimalizace záboru dosud nezastavěného území pro rozvojové plochy, zejména v situaci, kdy město disponuje jinými plochami výroby, které nejsou zatíženy významnými přírodními limity.
Změna funkčního využití předmětných ploch z ploch výroby na plochy přírodní NU je proto odůvodněná, přiměřená a v souladu s cíli a úkoly územního plánování, přičemž skutečnost, že původní funkční využití nebylo po dlouhou dobu realizováno, svědčí o jeho omezené reálné potřebnosti.
Navržená změna územního plánu, spočívající ve zrušení plochy výroby a služeb a jejím nahrazení plochou zeleně všeobecné na pozemku parc. č. 1878/3 v k. ú. Kroměříž, je odůvodněná a odpovídá reálným podmínkám v území. Plocha výroby a služeb nebyla od vydání územního plánu v roce 2006 dosud využita, což svědčí o její dlouhodobé nevyužitelnosti pro tento účel. Zásadním omezením je rovněž existence vysokotlakého plynovodu včetně ochranného pásma, které významně limituje možnosti umisťování staveb a technologií a činí území nevhodným pro rozvoj výrobních a servisních aktivit. Dotčená plocha navíc bezprostředně sousedí s plochou přírodní určenou pro ÚSES, přičemž výrobní využití je v tomto kontextu funkčně i krajinářsky nevhodné. Převedení plochy do zeleně všeobecné umožní posílení ekologické stability území a lepší návaznost na prvky zelené infrastruktury. Současně plocha plní izolační funkci mezi plochami bydlení a výroby, kterou zařazení do ploch zeleně dále posílí a přispěje k ochraně obytného prostředí před negativními vlivy výrobních činností.
Navržená změna je proto v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a představuje vhodné a dlouhodobě stabilní řešení.

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 12. 12. 2025
Čj: MeUKM/162093/2025
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy: Skart. zn /Ah.: A1

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

PŘIPOMÍNKA/NÁMITKA
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KROMĚŘÍŽ
- opakované veřejné projednání **-**

UPOZORNĚNÍ A POUČENÍ:

- Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") platí, že upravený návrh a upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **se projednává v rozsahu těchto úprav**.
- Námitky a připomínky lze uplatnit **pouze k těm částem návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které byly po veřejném projednání změněny.**
- Připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace může uplatnit každý.
- Námitky proti návrhu územně plánovací dokumentace mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- Připomínku/námitku lze uplatnit podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. K později uplatněným připomínkám/námitkám se podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.
- Využití tohoto formuláře je zcela dobrovolné pro usnadnění podání námitky/připomínky, přičemž tyto lze podat jakýmkoliv jiným způsobem podle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"). Takové podání musí splňovat požadavky podle správního řádu a stavebního zákona.

INFORMACE O VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK/NÁMITEK:

- Na uplatněné připomínky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Vyhodnocení připomínek bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.
- Na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE A DRUH PODÁNÍ		
Fyzická osoba ☐	**Fyzická osoba podnikající** ☐	**Právnická osoba** ☒
Jméno a příjmení/ název společnosti:	AUTOSERVIS Ševčík, s.r.o.	
Datum narození/IČO:	26947366	
Adresa trvalého pobytu/sídla v případě, že chcete doručovat na jinou adresu, uveďte doručovací adresu s označením „doručovací adresa:"	Resslova 1405/21a, 767 01 Kroměříž	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby dotčených návrhem Územního plánu Kroměříž: (vyplní se pouze v případě námitky) **ano** ☒ **ne** ☐	Dotčené pozemky/stavby: Katastrální území: Kroměříž, p. č. 1172/1, 3250/4 Parc.č.: Kroměříž, p. č. 1172/1, 3250/4	
Podávám: **námitku** ☒ **připomínku** ☐		

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒
Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

☐

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY/NÁMITKY		
K textové části ☒	**Ke grafické části** ☒	**K procesu pořizování** ☐

Údaje podle katastru nemovitostí (parcelní čísla, katastrální území)

k.ú. Kroměříž, p. č. 1172/1 a p. č. 3250/4

Obsah připomínky/námitky

Požaduji vynětí plochy veřejného prostranství všeobecného (PU) s označením P.61, která je současně vedena jako veřejně prospěšná stavba s označením VD.05i, tak aby územní plán tuto plochu nevymezoval na pozemcích mé společnosti.
Na pozemcích požaduji vymezení plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) bez omezení využití.

Odůvodnění námitky/připomínky; v případě námitky pak též vymezení území dotčeného námitkou (lze i graficky)

V plné míře se odkazuji na námitku mé společnosti podanou po veřejném projednání návrhu Územního plánu Kroměříž.

Plocha PU je určena pro veřejná prostranství. Navržená veřejně prospěšná stavba má za cíl sloužit jako silniční obchvat Kroměříže. Vyplývá to ze schválené Územní studie obchvatu Kroměříže silnicí II/432. Protože územní plán navrhuje plochu veřejného prostranství a nikoli plochu určenou primárně pro pozemní komunikace, nemůže tento záměr sloužit stanovenému cíli. Současně neobstojí navrhovaná stavba v rozsahu dotčení pozemků společnosti také z pohledu prokázání veřejného zájmu podle 4 odst. 2 vyvlastňovacího zákona, protože veřejně prospěšné jsou podle § 17 zákona o pozemních komunikacích stavby dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy, jejich součásti, příslušenství a stavby související. Plocha PU není žádnou ze zákonem uvedených komunikací, ale primárně veřejným prostranstvím. Proto navrhované řešení představuje ve srovnání s dotčením vlastnického práva mé společnosti neúměrný zásah, jehož strpění po mě nelze spravedlivě požadovat.
V takovém případě se vymezení veřejně prospěšné stavby ocitá v rozporu s testem proporcionality podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 1/2009-120. Nemůže totiž dospět stanoveného cíle a existují alternativní řešení, která méně intenzivně zasahují do vlastnických práv mé společnosti.

V průběhu opakovaného veřejného projednání mi zástupci zpracovatele sdělili, že záměr veřejně prospěšné stavby byl komunikován se všemi vlastníky pozemků v trase záměru. Upřesňuji, že se mnou nikdo nehovořil a o projektu nemám žádné informace.

Přílohy	ano ☒	ne ☐

V Brně dne 12.12.2025 Podpis .....

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

JELÍNEK

PLNÁ MOC

AUTOSERVIS Ševčík, s.r.o.
IČO: 26947366
se sídlem Resslova 1405/21a, 767 01 Kroměříž

(dále jen „**klient**")

uděluje tímto

PLNOU MOC

JUDr. Kamilu Jelínkovi, Ph.D., MBA, advokátovi, se sídlem Dominikánské náměstí 656/2, 602 00 Brno, zapsaného v seznamu advokátů vedeném ČAK pod číslem 19891 (dále jen „**advokát**"), k tomu, aby klienta v plném rozsahu bez jakéhokoli omezení zastupoval **v řízení o Územním plánu Kroměříž**, a aby ve vztahu k této věci vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy, žádosti, námitky a připomínky, řádné i mimořádné opravné prostředky, popř. se jich vzdával, nahlížel do spisu, účastnil se veřejného a opakovaných veřejných projednání a zastupoval klienta při jednání se všemi fyzickými i právnickými osobami včetně státních orgánů a soudů, to vše i tehdy, když je zapotřebí podle právních předpisů zvláštní plné moci.

Tuto plnou moc klient uděluje v rozsahu práv a povinností podle platného právního řádu České republiky, občanského zákoníku, občanského soudního řádu, trestního řádu, správního řádu a dalších právních předpisů, vztahujících se k poskytované službě.

Klient bere na vědomí, že zmocněný advokát je oprávněn ustanovit si za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více, souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

V Kroměříži dne 12.12. 2025

Jiří Ševčík, jednatel klienta

+420 608 971 565
kancelar@akjelinek.cz
1
Dom. náměstí 656/2, 602 00 Brno
www.akjelinek.cz

MeUKM/162093/2025

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:
Pozemek parc.č. 3250/4 v k.ú. Kroměříž je v platném ÚP Kroměříž vymezen "plochou ulic, veřejných prostranství a komunikací" v kategorii stabilizovaných ploch, stejně jako navazující pozemek parc.č. 3250/3, návrhem ÚP, který vymezuje na předmětném pozemku plochu PU (veřejné prostranství všeobecné), nedochází ke změně využití území, pozemek tedy není návrhem ÚP nijak znehodnocen.
Návrh územního plánu řeší dopravní situaci města jako celek. V současné době je zatíženo město především dopravou v samém centru města, kde bydlí řada obyvatel, které hluk, špatné ovzduší, prašnost, smog trápí již řadu let. Právě návrhem nových dopravních cest v rámci územního plánu je možné tuto zátěž snížit a rozprostřít. Případné dopady zhoršení životního prostředí v nově navržených trasách je samozřejmě otázkou dalších aktů příslušných orgánů veřejné správy (vč. zejména dotčených orgánů např. hygieny, životního prostředí apod.)
Nově navržené dopravní trasy, pokud mají odlehčit centru města a snížit počet případných dopravních kolapsů, není možné trasy navrhovat zcela mimo zastavěné území, do nezastavěného území, daleko od obydlí, jelikož poté se stane dopravní trasa trasou objízdnou, nikoli trasou, která na sebe přenáší zátěž v centru města.
Při návrhu jakékoliv nové dopravní trasy se nelze zcela vyhnout vlivu na stávající zástavbu a na krajinu. V rámci projednávání se vyjadřují dotčené orgány chránící veřejné zájmy a je nutné najít co nejméně zatěžující variantu tak, aby byly vyváženy všechny chráněné zájmy. Snížení negativních dopadů (protihlukové stěny, ozelenění bytové výstavby apod.) je následně řešeno při samotném řízení a povolení příslušného záměru, toto není zcela v předmětem územního plánování.
Dopravní koncepce územního plánu je navržena tak, aby odpovídala dlouhodobému rozvoji města, zajišťovala bezpečný, plynulý a kapacitně odpovídající pohyb osob a zboží, a zároveň byla v souladu s principy udržitelné mobility, ochrany životního prostředí a urbanistického rozvoje. Cílem dopravní koncepce je návrh, který respektuje stávající dopravní síť a přirozené směry pohybu v území. Navržené nové komunikace doplňují a zpřehledňují uliční síť, zajišťují napojení nových rozvojových ploch a umožňují efektivní zásobování, přístup IZS a každodenní dojíždění. Trasy jsou navržené s ohledem na minimalizaci kolizních bodů (např. křižovatky, průjezdné tahy přes obytná území). Součástí koncepce je i zajištění prostupnosti území pro pěší – to podporuje zdravý životní styl a snižuje dopravní zátěž. Trasy intenzivní dopravy jsou vedeny převážně mimo klidová obytná území tak, aby se minimalizoval hluk, prašnost a vibrace. Územní plán respektuje požadavky na protihluková opatření a zelené pásy podél hlavních komunikací. Návrh navazuje na koncepci krajské a celostátní dopravní sítě a na Zásady územního rozvoje Zlínského kraje. Zajišťuje provázanost se sousedními obcemi, včetně plánovaných silničních tahů, cyklostezek či návazností na železnici nebo integrovanou dopravu.
Dopravní koncepce byla zpracována na základě dopravního průzkumu, podkladů územně analytických podkladů (ÚAP), reálných a očekávaných potřeb současných i budoucích obyvatel a rozvojových záměrů, platné legislativy, zejména stavebního zákona, principů udržitelného rozvoje, bezpečnosti a efektivity dopravní infrastruktury. Pro město Kroměříž, známé svou

historickou hodnotou a kulturním významem, je kladeno důraz na udržitelný a bezpečný rozvoj dopravní infrastruktury, který respektuje jak potřeby obyvatel, tak i ochranu kulturního dědictví. Dopravní koncepce se zaměřuje na ochranu historického jádra města, zejména v okolí Arcibiskupského zámku a zahrad, které jsou zapsány na seznamu UNESCO. Plánování nových komunikací a úprav stávajících tras je prováděno s ohledem na minimalizaci vizuálního a environmentálního dopadu na tyto cenné oblasti. Plánování dopravní sítě zohledňuje efektivní propojení obytných, komerčních a veřejných zón, s cílem zajistit plynulý a bezpečný pohyb osob a zboží. Důraz je kladen na minimalizaci dopravní zátěže v historickém centru a zlepšení dostupnosti okrajových částí města.
Dopravní koncepce zahrnuje opatření na snížení emisí škodlivých látek, například podporou elektrické veřejné dopravy a zavedením nízkoemisních zón v citlivých oblastech. Plánována je také výsadba zeleně podél hlavních dopravních tepen, což přispěje ke zlepšení mikroklimatu a estetické hodnoty městského prostoru.
Dopravní koncepce města Kroměříž je tedy navržena tak, aby podporovala udržitelný rozvoj městské mobility, ochraňovala historické a kulturní dědictví a zlepšovala kvalitu života obyvatel. Její implementace přispěje k vytvoření harmonického a moderního městského prostředí, které bude zároveň citlivé k minulosti a otevřené budoucnosti.
Vedení dopravní trasy napojující výrobní plochy v Altýřích na nadřazenou dopravní síť vychází mj. ze Studie obchvatu města Kroměříže silnicí II/432 (09/2009), z preferované varianty 2 (modrá), která vede přes předmětný pozemek obdobně, jako je tomu v návrhu nového ÚP Kroměříž. Dopravní trasa je vedena záměrně mimo ty úseky MK Altýře, kde obsluhuje stávající zástavbu rodinných domů a kde pozemky veřejného prostranství nedosahují dodatečných parametrů (šířka, komplikované směrové vedení nesplňující požadavky ČSN na poloměry směrových oblouků). Směrové vedení dopravní trasy je z výše uvedených důvodu navrženo tak, aby co nejkratším možným způsobem propojilo úsek MK Altýře na pozemku parc.č. 3250/1 s komunikací podél východní hranice výrobního areálu fy. NAVOS, a tedy bylo usměrněno mimo stávající obytnou zástavbu.
Kolem průmyslového areálu v severní části Kotojed je navržen nový úsek dopravního propojení mezi MK Altýře a MK Na Hrázi včetně napojení na novou MK v souběhu s regionální dráhou č. 305 Kroměříž – Zborovice. Dochází tak k propojení východní části dopravní sítě města s jižními a západními segmenty. Předpokládá se vedení dvoupruhové místní komunikace s doprovodnou zelení a stezkou v přidruženém dopravním prostoru.
V této souvislosti je navržena úprava MK Altýře na dvoupruhovou místní komunikaci s doprovodnou zelení a stezkou v přidruženém dopravním prostoru včetně nového úseku dopravního propojení mimo stávající křižovatku MK Altýře s navazující obytnou zástavbou. Úprava průběhu MK Altýře je navržena z důvodu směrových parametrů propojení a zároveň z důvodu minimalizace zásahu do kvality obytného prostředí stávající zástavby Altýřů.
S ohledem na provozní potřeby, využitelnost a prostorovou celistvost průmyslového areálu v Kotojedech nemá navržená trasa alternativu tak, aby neznemožnila stávající fungování areálu.
Nové dopravní propojení mezi letištěm a Hrubým rybníkem je vedeno tak, aby byl minimalizován dopad na hodnotné rekreační a přírodní prostředí Hrubého rybníka a nebyla rušena rekreační a cyklistická trasa po břehu rybníka. Zároveň je navrženo takové řešení, které nezvyšuje nepřiměřeně délku dopravního propojení a tedy i ekonomickou efektivitu řešení.
Vedení dopravních propojení kolem průmyslového areálu v Kotojedech navazuje na dlouhodobě sledovanou a směrově prověřenou koncepci dopravních propojení ve východní části města dokumentací Studie obchvatu města Kroměříže silnicí II/432 (09/2009), kterou pořídilo pro potřeby plánování územního rozvoje město. Dopravní propojení kolem průmyslového areálu dále navazuje na dopravní propojení kolem letiště a dále přes Moravu na stávající MK Jožky Silného. Vazbou na nadřazenou dopravní síť je zároveň zajištěn i územní

koridor pro možnost obsluhy průmyslových ploch v Kotojedech mimo obytné zóny centrální části města. Tento požadavek přímo vyplývá ze zadání ÚP.
Z uvedených důvodů je předmětné dopravní propojení v návrhu územního plánu vymezeno jako veřejně prospěšná stavba (VPS). Vymezení jako VPS je nezbytné k zajištění realizovatelnosti záměru, který je ve veřejném zájmu, a to zejména z hlediska zajištění dopravní obslužnosti území, snížení dopravní zátěže historického centra města, zlepšení podmínek pro bezpečný a plynulý pohyb osob a zboží a zajištění obsluhy výrobních a rozvojových ploch.

Jedná se o stavbu dopravní infrastruktury, jejíž realizace je podmínkou naplnění koncepce dopravního řešení města stanovené územním plánem a která vyplývá jak ze zadání ÚP, tak z dlouhodobě sledovaných koncepčních dokumentů (včetně Studie obchvatu města Kroměříže silnicí II/432). Bez vymezení jako VPS by nebylo možné v případě potřeby zajistit majetkoprávní přípravu stavby, zejména vypořádání dotčených pozemků, a tím garantovat její realizaci v souladu s koncepcí schválenou zastupitelstvem města.

Vymezení jako VPS zároveň deklaruje převahu veřejného zájmu na realizaci stavby nad zájmy individuálními, přičemž konkrétní zásahy do vlastnických práv jsou vždy řešeny až v navazujících řízeních podle zvláštních právních předpisů a při zachování zákonných garancí ochrany vlastnického práva. Územní plán tímto krokem vlastníky pozemků přímo neomezuje nad rámec stanovení koncepce využití území, ale vytváří právní rámec pro budoucí realizaci dopravní infrastruktury, která je nezbytná pro vyvážený a udržitelný rozvoj města Kroměříže jako celku.

MĚSTO KROMĚŘÍŽ -27-	
Došlo: 15. 12. 2025	
Č.j.: MeUKM/162116/2025	
Dok.: Přílohy:	Sp. zn.: Skart. zn./lh.:

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

PŘIPOMÍNKA/NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KROMĚŘÍŽ

opakované veřejné projednání

UPOZORNĚNÍ A POUČENÍ:

- Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") platí, že upravený návrh a upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **se projednává v rozsahu těchto úprav**.
- Námitky a připomínky lze uplatnit **pouze k těm částem návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které byly po veřejném projednání změněny.**
- Připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace může uplatnit každý.
- Námitky proti návrhu územně plánovací dokumentace mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- Připomínku/námitku lze uplatnit podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. K později uplatněným připomínkám/námitkám se podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.
- Využití tohoto formuláře je zcela dobrovolné pro usnadnění podání námitky/připomínky, přičemž tyto lze podat jakýmkoliv jiným způsobem podle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"). Takové podání musí splňovat požadavky podle správního řádu a stavebního zákona.

INFORMACE O VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK/NÁMITEK:

- Na uplatněné připomínky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Vyhodnocení připomínek bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.
- Na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE A DRUH PODÁNÍ

Fyzická osoba	
Jméno a příjmení/ název společnosti:	Vladimíra Bobková Motalíková, zastoupená na základě plné moci p. Markem Motalíkem
Datum narození/IČO:	26. 4. 1973
Adresa trvalého pobytu/sídla v případě, že chcete doručovat na jinou adresu, uveďte doručovací adresu s označením „doručovací adresa:"	Zborovská 4493/8, Kroměříž 767 01 Doručovací adresa - na adresu Zmocněnce: Marek Motalík, nar. 21. 1. 1969, trvale bytem Kroměříž, Bílany 93, 767 01; Datová schránka: f67k9fi
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby dotčených návrhem Územního plánu Kroměříž: (vyplní se pouze v případě námitky) ANO	Dotčené pozemky/stavby: Katastrální území: Bílany Parc.č.: k.ú. Bílany, p.č.1009/3, 1009/4, 1009/5, 1009/6, 1009/7, 1009/8, zapsané na LV č.266

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY/NÁMITKY

Údaje podle katastru nemovitostí (parcelní čísla, katastrální území)

k.ú. Bílany, p.č.1009/3, 1009/4, 1009/5, 1009/6, 1009/7, 1009/8, zapsané na LV č.266

Obsah připomínky/námitky

Dále uvedené námitky navazují na dříve podané námitky, které nebyly akceptovány v rámci upraveného návrhu územního plánu a které se týkaly změny stávajících zastavitelných ploch k bydlení - B1 a B2 v k.ú. Bílany na plochy zeleně, označené jako "LBC Stonáč", s čímž podatelka zásadně nesouhlasí. Tato **změna ploch ze zastavitelných k bydlení na plochy zeleně nebyla a stále není v návrhu Územního plánu žádným způsobem odůvodněna a jak je z dále uvedeného zřejmé, není ničím řádně podložena.**

Po prvním veřejném projednání ÚP tak byl zástupcem podatelky dne 13.5.2025 a opakovaně 28.5.2025 **požádán MěÚ Kroměříž dle zákona 106/1999 Sb., o sdělení, *„na základě čeho došlo v projednávaném návrhu Územního plánu ke změně zastavitelných ploch k bydlení, označených v platném územním plánu jako B1 a B2 v k.ú. Bílany, na plochy zeleně“*.** Jak vyplynulo z následně poskytnuté odpovědi pořizovatele ÚP, evidované pod č.j. MeUKM/073433/2025, **stalo se tak, cituji: *"vzhledem k existenci EVL Stonáč NATURA 2000 viz. příloha, která byla vyhlášena 14.10.2013 a je součástí územně analytických podkladů, které jsou podkladem pro zpracování územního plánu, projektant zařadil tyto pozemky do ploch zeleně."*** . **Samotná existence EVL však bez dalšího nemůže být důvodem pro takto zásadní omezení vlastnických práv podatelky. A to obzvláště ne v případě, kdy se tato změna neopírá o žádné jiné skutečnosti, než je pouhé „vymezení hranice EVL“, které je navíc v rozporu** s vydanými rozhodnutím orgánu ochrany přírody Zlínského kraje č.j. KUZL9882/2013 a Nařízením vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit, upřesněných Sdělením Ministerstva životního prostředí odboru druhové ochrany a implementace.

Podatelka tímto namítá, že přestože bylo Pořizovatelem zpracováno NOVÉ *Posouzení vlivu koncepce „Návrh územního plánu Kroměříž“ na evropsky významné lokality a ptačí oblasti podle §45i zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění* (příloha č.6 ÚP), z něhož jednoznačně vyplývá, že zachování stávajícího Územního plánu, a tedy zachování pozemků B1 a B2 jako zastavitelných ploch k bydlení, by neznamenalo významné negativní ovlivnění území EVL , provedl pořizovatel v návrhu ÚP ZMĚNU ve způsobu využití dotčených pozemků Z POZEMKŮ ZASTAVITELNÝCH PRO BYDLENÍ na ZELEŇ, změnu však žádným způsobem, který by ospravedlňoval tak zásadní zásah do vlastnických práv, nevysvětlil a nezdůvodnil:

1) Změna se neopírá o výsledky posouzení dle §45i Zákona 114/1992 Sb, o ochraně přírody a krajiny, které bylo NOVĚ ZPRACOVANÉ pro upravený návrh ÚP dne 26.9.2025 (Příloha č.6 k návrhu ÚP) - neboť v části *10. Porovnání variant řešení ÚP z hlediska očekávaných vlivů* bylo konstatováno, že *„...významnost vlivů obou variant Územního plánu , tzn. NULOVÁ varianta* (= stávající ÚP, kde jsou dotčené pozemky B1, B2 vedeny jako ZASTAVITELNÉ k bydlení) *a AKTIVNÍ varianta* (= předložená koncepce ÚP) *na lokality Natura 2000 je srovnatelná a jejich realizace neznamená významné negativní ovlivnění území EVL Morava – Chropyňský luh a EVL Stonáč ani dalších lokalit soustavy Natura 2000.“*

2) Změna se neopírá ani o AKTUALIZOVANÉ VÝSLEDKY monitoringu ohrožených druhů, neboť jak vyplývá z výsledku monitoringů, které byly v uvedené EVL Stonáč provedeny v r. 2025 v rámci Projektu „Monitoring druhů ČR“ (zdroj: Nález 6549158Z - NDAOPK ČR), na oplocených pozemcích na souřadnicích: 49.3090983N, 17.4214994E byly výsledky monitoringu při všech návštěvách s NEGATIVNÍM výsledkem

Kromě toho podatelka opakovaně **rozporuje vymezení hranice EVL**, které zasahuje na její soukromou oplocenou zahradu (p.č.1009/3, 1009/4, 1009/5, 1009/6, 1009/7, 1009/8, zapsané na LV č.26), **přičemž hranice EVL je jediným argumentem pořizovatele pro změnu využití dotčených pozemků - současný stav hranice EVL však není v souladu s Rozhodnutím Orgánu ochrany přírody Zlínského kraje č.j. KUZL9882/2013 ze dne 8.11.2013, ani s platnou legislativou, vč. Nařízení vlády č. 318/2013 Sb a Sdělení Ministerstva životního prostředí odboru druhové ochrany a implementace z nichž jednoznačně vyplývá, že pozemky soukromých vlastníků neměly být do MZCHÚ zahrnuty a hranice EVL měla být redukována pouze na pozemky ve vlastnictví Města Kroměříže a Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a dotčené pozemky podatelky měly zůstat zachovány jako zastavitelné.**

Krajskému úřadu Zlínského kraje (dále KRÚZLKR) byla proto po prvním veřejném projednání ÚP sdělením ze dne 5.7.2025 (č.j. KUZL 80771/2025) podána **stížnost na chybné vyměření hranice EVL a byl vyzván, aby sjednal nápravu a respektoval dříve vydané rozhodnutí KRÚ ZLKR č.j. KUZL9882/2013 ze dne 8.11.2013, a aby byla příslušným orgánem iniciována oprava chybné hranice EVL Stonáč tak, aby byla uvedena do souladu s Rozhodnutím KRÚ ZL KR a hranice EVL nezasahovala na soukromé pozemky podatelky. Současně byl KRÚ upozorněn na dopad chybně vymezené hranice EVL na změnu v návrhu ÚP. K podané stížnosti odpověděl KRÚZLKR dopisem pod č.j. KUZL 80771/2025, kdy závěrem bylo doporučení, aby se podatelka (!) obrátila na AOPK ČR nebo Ministerstvo životního prostředí, které mohou podnět na opravu hranice EVL zapracovat do návrhu na úpravu nařízení vlády...tímto se nadřízený orgán, v jehož kompetenci bylo řádné a správné vymezení hranice EVL a zajištění její ochrany, zřekl zodpovědnosti za chybné vymezení hranice EVL a následující řešení přesunul opět na stranu podatelky. Chyby v procesu vymezení hranice EVL dokládá i skutečnost, že až 18.8.2025, tedy až po 12ti letech (!!!) od vyhlášení EVL, podal zodpovědný orgán ochrany přírody ZLKR Katastrálnímu úřadu návrh na vyznačení ochrany dotčených pozemků jako EVL** – tento podnět vzešel právě z výše zmíněné stížnosti na chyby v procesu vyhlašování EVL, která byla podána KRÚ. Vlastníci se tak o omezení ochrany EVL mohli dozvědět až po 18.8.2025, kdy byl druh ochrany EVL zapsán do Katastru nemovitostí. **Podatelka tak namítá prokazatelné chybné vymezení hranice EVL, o kterou se návrh Územního plánu opírá.**

Podatelka po prvním veřejném projednání ÚP učinila další krok k tomu, aby uhájila svá práva a prosadila zachování zastavitelností svých pozemků a prostřednictvím svého zmocněnce se obrátila na pořizovatele ÚP se žádostí, aby v rámci úpravy ÚP bylo pořizovatelem zpracováno nové Posouzení vlivu na evropsky významné lokality §45i zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, které posoudí možnost zachování zastavitelnosti výše zmíněných ploch B1, B2 k bydlení. K uvedenému proběhlo osobní jednání se zástupci Pořizovatele dne 23.6.2025, kdy bylo pořizovateli konstatováno, že podané námitky podatelky zamítne, neboť případná změna by vyvolala nutnost dodatečného posouzení návrhu ÚP ze strany Orgánu ochrany přírody ZLKR, čímž by mohlo být vydání ÚP v termínu, který pořizovatel chce dodržet, ohroženo (!), a vlastník byl pořizovatelem odkázán na uplatnění svých námitek u soudu. Pořizovatel tak prokazatelně upřednostňuje prosazení svých zájmů před zájmy dotčeného vlastníka (podatelky), které tak upřel právo na spravedlivé prověření, projednání a posouzení jejích požadavků. Ze zmíněného společného jednání k úpravám ÚP pořizovatel odmítl vyhotovit zápis, přestože byl o to požádán. Podatelka tímto namítá, že pořizovatel postupoval v rozporu se svými povinnostmi, které úředníkům ukládá správní řád.

Jak vyplývá z informací o procesu pořizování ÚP, které byly podány na opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP, na základě stanoviska KRÚ ze dne 26.6.2025 bylo nutné zpracovat NOVÉ posouzení vlivu záměru na evropsky významné lokality §45i zákona č. 114/1992 Sb. – přestože toto posouzení je zásadním dokumentem pro rozhodování o případných změnách a záměrech v EVL, a přestože již po prvním projednání ÚP bylo podatelkou namítáno, že dotčené pozemky nebyly podrobeny posouzení dle §45i zákona č. 114/1992 Sb, **ani v nově zpracovaném naturovém posouzení, které bylo podkladem pro úpravy ÚP pro opakované projednání, nebyly dotčené pozemky (B1, B2) zahrnuty, jsou zde zahrnuty opět pouze plochy s nimi přímo sousedící - např. plocha B.351, kde byl na základě provedeného naturového posouzení vyloučen negativní vliv na EVL a pozemek byl, na rozdíl od dotčených pozemků ve vlastnictví podatelky, ponechán zastavitelným.** Tento postup shledává podatelka diskriminačním a **podává proti tomuto postupu námitky** – podatelka je přesvědčena, že předmětem nového posouzení dle §45i zákona č. 114/1992 Sb. měly být i pozemky B1 a B2, pokud pořizovatel hodlal změnit způsob jejich využití a provést tak zásadní zásah do vlastnických práv podatelky.

Přílohy	**Plná moc k zastupování**

V Kroměříži, 14.12.2025

Podpis: Marek Motalík, na základě plné moci

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

MeUKM/162116/2025

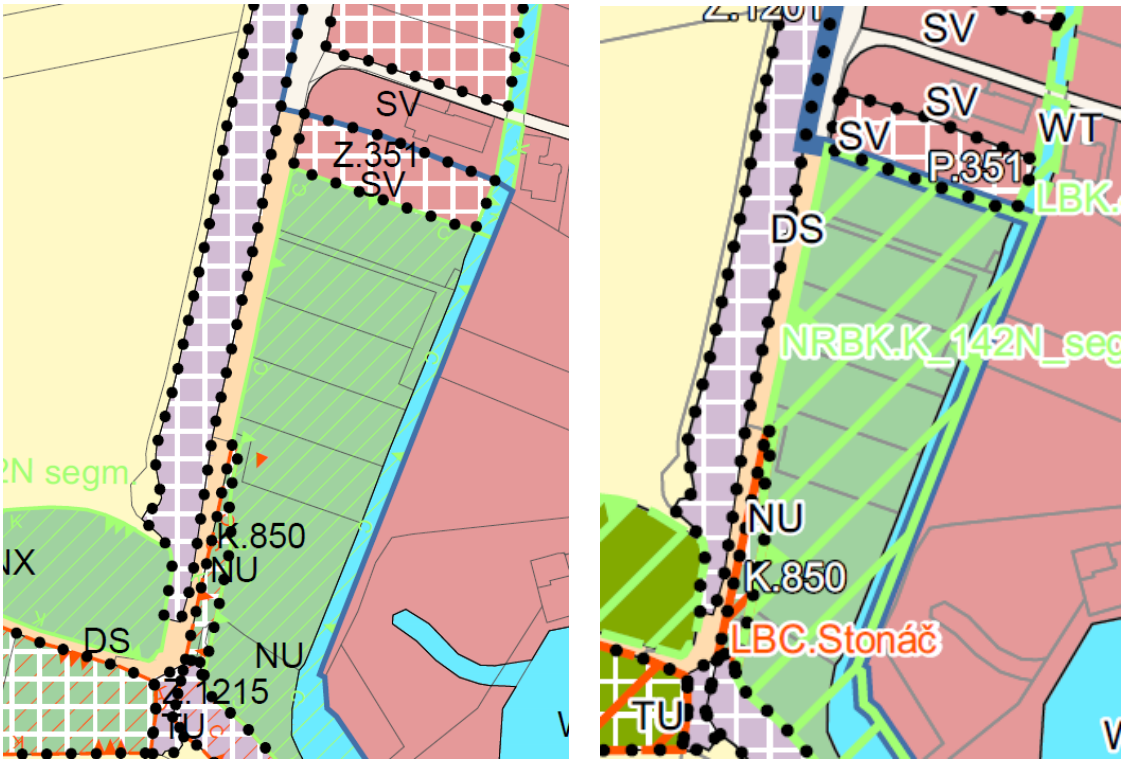
Námitka

Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelka již námitky 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 námitky podatele jako nepřípustné.

Přesto k těmto námitkám 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 součásti 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 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 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 upřednostni 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 narážkám na lokalitu Z.351 je nutné uvést, že v případě Z.351 se nejedná o součástí 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 námitkám podatelky tedy nebylo možné vyhovět.

UPOZORNĚNÍ: Tato zpráva pochází od odesílatele mimo doménu město Kroměříž. Neotvírejte přílohy a neklikejte na odkazy v tomto emailu pokud si nejste jisti, že pochází od důvěryhodného odesílatele.
UPOZORNĚNÍ: Tato zpráva pochází od odesílatele mimo doménu město Kroměříž. Neotvírejte přílohy a neklikejte na odkazy v tomto emailu pokud si nejste jisti, že pochází od důvěryhodného odesílatele.

Vážená paní, vážený pane.

V příloze Vám zasílám připomínky k projednávanému územnímu plánu.

S pozdravem,
Petra Ballnérová

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 15.12.2025
Č.j.: MeUKM/162123/2025
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy: Skart. zn./lh.: A/1

Městský úřad Kroměříž
odbor investic
oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

Vážená paní, vážený pane.

Na základě veřejného projednávání územního plánu dne 10.12.2025 Vám zasílám níže uvedené připomínky k projednávanému územnímu plánu.

V rámci veřejného projednávání na můj dotaz pan projektant ukázal v souladu s ustanovením bodu d/1.2.1 příl. č. 1 Textová část **„další distribuční trasy"**. Tyto trasy vedou přesně v místech, které byly vedeny v územním plánu pro veřejné projednávaní dne 07.08.2024 jako **městská třída vnější a krajinná obslužná trasa**.

V příl. č. 2 Textová část odůvodnění územního plánu v bodě b na str. 97 je mezi **„základní požadavky zadání územního plánu na silniční dopravu"** uvedeno „z důvodu negativních vlivů silniční motorové dopravy (zátěž obyvatel zvýšenou hladinou hluku a emisí látek znečišťujících ovzduší a vysoké intenzity dopravy na průtahu městem) prověřit odvedení dopravy mimo centrum města a její napojení na dálnici => **návrh doplnění radiálně - půlokružního dopravního systému města**."

Připomínky jsou tedy následující:

Připomínka č. 1:

V příl. č. 2 *Textová část odůvodnění územního plánu* v bodě 23 na str. 10 a v příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* v bodě 23 na str. 15–16 je uvedeno **NEPRAVDIVÉ** tvrzení, že „pro vyvedení nákladní dopravy mimo urbanizované prostředí města je navržena trasa dopravní infrastruktury, která odvádí obsluhu území těžkou nákladní dopravou mimo obydlené urbanizované prostředí".

Nepravdivost jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 toto dopisu.

Připomínka č. 2:

V příl. č. 2 *Textová část odůvodnění územního plánu* v bodě 29 na str. 12 a v příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* v bodě 29 na str. 18–19 je uvedeno **NEPRAVDIVÉ** tvrzení, že „ÚP navrhuje a podporuje odvedení nákladní dopravy mimo centrum města a mimo stávající a navrhované hlavní obytné prostory".

Nepravdivost jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 toto dopisu.

Připomínka č. 3:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* je na str. 20 k cílům Státní politiky životního prostředí pro období 2030 s výhledem do 2050, konkrétně k cíli „Snižování zátěže populace v sídlech z expozice dopravním hlukem a hlukem z průmyslové činnosti" uvedeno „že dojde k rozmělnění vnitroměstské dopravy do dalších dvou souvislých komunikačních tras".

Tyto trasy dle odst. 2 tohoto dopisu vedou v zastavěné části města, a proto nemohou splňovat cíl Státní politiky životního prostředí pro období 2030 s výhledem do 2050.

Připomínka č. 4:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* na str. 20–21 je k Strategii udržitelného rozvoje ČR „co nejvíce omezit zejména znečištění ovzduší a hlukovou zátěž" uvedeno „Realizaci výrobních ploch, příp. úseků komunikací je navrhováno po vyjasnění náplně a dopravního zatížení prověřit akustickou a rozptylovou studií."

Vzhledem k tomu, že v několika částech příl. č. 5 je dopravní zatížení např. pro těžkou nákladní dopravu zmíněno, a tudíž je známé, **nebyla na veřejném projednávání akustická ani rozptylová studie představena**.

Připomínka č. 5:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* na str. 21 je k Strategii udržitelného rozvoje ČR „V oblasti péče o urbanizovaná území co nejvíce omezit zejména znečištění ovzduší a hlukovou zátěž i s akcentem na kvalitu vnitřního prostředí budov; k tomu by mělo přispět i usměrňování dopravy" uvedeno „Vlivy dopravy a s tím spojené emise hluku a škodlivin budou prověřeny rovněž u rozsáhlých ploch bydlení, příp. u významnějších ploch pro statickou dopravu."

V rámci veřejného projednávání nebyl výsledek prověřování představen.

Připomínka č. 6:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* na str. 104 je k vypořádání připomínky „Ve vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Kroměříž (dokumentace SEA) chybí zhodnocení stávajících a zejména předpokládaných vlivů předložené koncepce na hmotné statky, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického" uvedeno **NEPRAVDIVÉ** tvrzení, že **„V upraveném návrhu územního plánu byly předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravní půlokruhů, vypuštěny, tímto odpadl předmět posuzování vlivů tras** na hmotné statky, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického."

Nepravdivost jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 a vypuštění půlokružního dopravního systému města je v rozporu se základními požadavky zadání územního plánu na silniční dopravu – viz odst. 3 tohoto dopisu.

Připomínka č. 7:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* na str. 104–105 je k vypořádání připomínky „Koncepce není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 konkrétně s republikovou prioritou 2.2 (14)." uvedeno **NEPRAVDIVÉ** tvrzení, že „V novém návrhu územního plánu byly **předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravní půlokruhů, vypuštěny, tímto odpadl předmět posuzování, zda jsou v souladu s výše uvedenou Politikou**."

Nepravdivost jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 a vypuštění půlokružního dopravního systému města je v rozporu se základními požadavky zadání územního plánu na silniční dopravu – viz odst. 3 tohoto dopisu.

Připomínka č. 8:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* na str. 105 je k vypořádání připomínky „Návrh ÚP Kroměříž navrhuje významnou změnu v dopravní koncepci města, zahrnující tzv. krajinnou a vnější obslužnou trasu. Jednotlivým plochám DS, které jsou součástí těchto tras, měla být v rámci vyhodnocení vlivů na ŽP (dokumentace SEA) věnována mnohem větší pozornost, neboť se jedná o významný zásah do koncepce celého území města Kroměříže s vysokým potenciálem ovlivnění kvality bydlení obyvatel města." uvedeno **NEPRAVDIVÉ** tvrzení, že „V novém návrhu územního plánu byly **předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravní půlokruhů, vypuštěny, tímto odpadl předmět posuzování, zda jsou v souladu s výše uvedenou Politikou**."

Nepravdivost jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 a vypuštění půlokružního dopravního systému města je v rozporu se základními požadavky zadání územního plánu na silniční dopravu - viz odst. 3 tohoto dopisu.

Připomínka č. 9:

V příl. č. 4a1 Výkres dopravy **nejsou** plochy P.40, P.42, Z.72, P.74, P.108, Z.126, P.169 **zaznačeny** jako plochy DS doprava silniční, i když jsou dle g/1 příl. č. 1 vedeny jako „Obslužná komunikace doplňující základní dopravní systém města".

Využití výše uvedených ploch jako DS doprava silniční jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 toto dopisu.

Připomínka č. 10:

Vzhledem k tomu, že plochy uvedené v připomínce č. 9 **nejsou** vedeny jako plochy DS doprava silniční, **nebylo** jejich využití v příl. č. 5 str. 105 „podmíněno dodržením následujícího opatření: Vlivy navrhovaných komunikací na plochy bydlení prověřit hlukovou, příp. rozptylovou studií (v závislosti na výši předpokládaných intenzit dopravy."

Využití ploch v připomínkách č. 9 a 10 jako DS doprava silniční jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 toto dopisu.

V Kroměříži dne 15.12.2025

Petra Ballnérová

MeUKM/162123/2025

Vyhodnocení připomínky:
Připomínkám se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatelka své připomínky uplatnila v rámci opakovaného veřejného projednání. Již úvodem je vhodné poznamenat, že dopravní koncepce v rámci návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání ve srovnání s návrhem ÚP pro veřejné projednání nedoznala podstatných úprav. Koncepčně nedošlo k žádné zásadní změně. V návaznosti na námitky a připomínky k návrhu ÚP pro veřejné projednání došlo především ke změně terminologie, která se ukázala být v některých případech matoucí pro adresáty.

K jednotlivým připomínkám lze pak uvést následující:

Ad Úvodní část

V uvedených odkazech na návrh ÚP není žádný rozpor s koncepcí dopravního řešení a jejím zdůvodněním nebo rozpor koncepce řešení s požadavky zadání ÚP. Vyhodnocení požadavků zadání ÚP je mimo zdůvodnění jednotlivých koncepcí uvedeno i v kap. VIII textové části odůvodnění. Doplnění radiálně okružního dopravního systému města doplněním dílčích chybějících úseků dopravního skeletu je jedním ze základních principů udržitelného řešení dopravy v rámci města.

Ad Připomínka č. 1:

Zdrojem nákladní dopravy jsou zejména plochy smíšené výrobní, resp. stabilizované výrobní a podnikatelské areály v SV části města a v lokalitách Kotojedy a Altýře.

Smíšené výrobní plochy v SV části města v převážně stabilizovaných areálech a návrhových plochách jsou přímo napojeny na nadřazenou dopravní síť. V lokalitách Kotojedy a Altýře jsou výrobní plochy přímo napojeny přes nový most přes Moravu na MK Jožky Silného a dále na nadřazenou dopravní síť. Přímá obsluha výrobních ploch snižuje zátěž obytného území nákladní dopravou a přímo navazuje na varianty územně-technického řešení Studie obchvatu města Kroměříže silnicí II/432 (09/2009). Nové komunikační napojení je řešeno tak, aby přímo nezatěžovalo rekreační zónu Hrubého rybníka (odklon od nábřežní cyklostezky) a zároveň využilo již dlouhodobě stabilizovaných dopravních koridorů v platném ÚP Kroměříž.

Plochy pro řešení dopravního napojení výrobních a podnikatelských areálů na nadřazenou komunikační síť jsou návrhem ÚP vymezeny a podrobně popsány v kap. V.d/1.2 Silniční doprava v textové části odůvodnění.

Nejde tedy o žádné nepravdivosti, jak uvádí podatelka.

Ad Připomínka č. 2:

Jak již bylo uvedeno shora, zdrojem nákladní dopravy jsou zejména plochy smíšené výrobní, resp. stabilizované výrobní a podnikatelské areály v SV části města v lokalitách Kotojedy a Altýře, jejichž dopravní řešení je popsáno shora (a na odkazech uvedených shora).

Z dostupných informací a dat k distribuci dopravy v rámci města dále vyplývá, že převážná většina dopravní zátěže souvisí s cílovou dopravou, nikoli dopravou tranzitní. Systém doplnění místních vazeb a propojení dopravního systému města vytváří územní podmínky pro rozmělnění dopravní zátěže vnitřního území města individuální i nákladní dopravou.

Ani v tomto případě nebyla shledána nepravdivost tvrzení. Je nutné návrh ÚP a součásti jeho odůvodnění, včetně vyhodnocení vlivů na trvale udržitelný rozvoj území, číst jako celek, nikoliv separovat jisté výňatky apod.

Ad Připomínka č. 3:

Rozmělňování dopravy do dalších dopravních tras, ať již souvislých, nebo dílčích úseků, snižuje koncentraci dopravy ve stávajících, kriticky zatížených, uzlech dopravního systému města, např. na městské třídě Kojetínská – 1. Máje – Tovačovského.

Vedení dopravy zastavěným územím města, což je charakteristickým a nevyhnutelným prvkem zajištění jeho dopravní obsluhy, není v rozporu s definovanými cíli Státní politiky životního prostředí pro období 2030 s výhledem do 2050.

Ad Připomínka č. 4:

Míra a intenzita využití jednotlivých ploch včetně ploch veřejných prostranství a ploch dopravy silniční vždy vyplývá z konkrétních záměrů a jejich řešení, a tedy nejsou jednotlivé plochy posuzovány v rámci pořizování územního plánu nebo jeho změny podrobnějšími studiemi (např. akustická, rozptylová studie atp.).

Tato posouzení a tyto studie jsou uvedeny jako projektová opatření pro další podrobnější řešení jednotlivých ploch a nejsou tedy součástí návrhu ÚP. Zmínky o těžké nákladní dopravě se netýkají konkrétních ploch nebo koridorů, ale základních principů koncepce rozvoje města.

Ad Připomínka č. 5:

Míra a intenzita využití jednotlivých ploch včetně ploch veřejných prostranství a ploch dopravy silniční vždy vyplývá z konkrétních záměrů a jejich řešení, a tedy nejsou jednotlivé plochy posuzovány v rámci pořizování územního plánu nebo jeho změny podrobnějšími studiemi (např. akustická, rozptylová studie atp.). Tato posouzení a tyto studie jsou uvedeny jako projektová opatření pro další podrobnější řešení jednotlivých ploch a nejsou tedy součástí návrhu územního plánu.

Ad Připomínka č. 6: a Ad Připomínka č. 7:

Uvedené zdůvodnění dále pokračuje následovně: „Doprava je řešena doplněním a propojením místních vazeb a vytvářením alternativních dopravních tras pro rozptýlení dopravních intenzit místních přepravních vztahů, zejména v rámci systému veřejných prostranství, včetně napojení dopravní sítě města na nadřazenou dopravní síť.“ Pro řešení koncepce dopravy je klíčovým prvkem doplnění chybějících úseků dopravního skeletu města tak, aby byla rozšířena a doplněna nabídka dopravních tras a vytvořeny tak podmínky pro rozmělnění stávající dopravní zátěže zastavěného území města.

V návrhu ÚP ke společnému jednání byla na základě požadavků zadání ÚP (zrekapitulovaných v kap. d/1.2.1.1.b textové části odůvodnění) navržena komplexní koncepce dopravního řešení města. Základní koncepční prvky byly z důvodu srozumitelnosti popsány a schematicky zobrazeny ve schématu koncepce dopravní infrastruktury a výkrese 4a.1 Výkres dopravy (grafická část odůvodnění návrhu ÚP). Tyto popisy, označení a pojmy (např. městská třída vnitřní, městská třída vnější, krajinná obslužná trasa atp.) a doprovodná schémata ilustrací navrhovaných typických profilů komunikací se v rámci řízení o ÚP – zejména v rámci veřejného projednání – ukázaly jako matoucí a nedostatečně srozumitelné a byly z textové a grafické části odůvodnění vypuštěny.

Uvedené popisy, označení, pojmy a doprovodná schémata nemění stanovenou koncepci silniční dopravy, která je založena na principech definovaných a zdůvodněných v kap. d/1.2.1 Základní koncepce textové části odůvodnění. Nejedná se tedy o změnu koncepce prostorového uspořádání dopravních vazeb a propojení, ale o akcentování jejích klíčových parametrů, tedy doplnění chybějících úseků dopravního skeletu města a posílení rozmělnění dopravy, a nikoli soustředění veškeré dopravy do vybraných tras.

Ad Připomínka č. 8:

Jak již bylo uvedeno shora, uvedené zdůvodnění dále pokračuje následovně: „Doprava je řešena doplněním a propojením místních vazeb a vytvářením alternativních dopravních tras pro rozptýlení dopravních intenzit místních přepravních vztahů, zejména v rámci systému veřejných prostranství, včetně napojení dopravní sítě města na nadřazenou dopravní síť.“ Pro řešení koncepce dopravy je klíčovým prvkem doplnění chybějících úseků dopravního skeletu města tak, aby byla rozšířena a doplněna nabídka dopravních tras a vytvořeny tak podmínky pro rozmělnění stávající dopravní zátěže zastavěného území města.

V návrhu ÚP ke společnému jednání byla na základě požadavků zadání ÚP (zrekapitulovaných v kap. d/1.2.1.1.b textové části odůvodnění) navržena komplexní koncepce dopravního řešení města. Základní koncepční prvky byly z důvodu srozumitelnosti popsány a schematicky zobrazeny ve schématu koncepce dopravní infrastruktury a výkrese 4a.1 Výkres dopravy (grafická část odůvodnění návrhu ÚP). Tyto popisy, označení a pojmy (např. městská třída vnitřní, městská třída vnější, krajinná obslužná trasa atp.) a doprovodná schémata ilustrací navrhovaných typických profilů komunikací se v rámci řízení o ÚP ukázaly jako matoucí a nedostatečně srozumitelné a byly z textové a grafické části odůvodnění vypuštěny. Uvedené popisy, označení, pojmy a doprovodná schémata nemění stanovenou koncepci silniční dopravy, která je založena na principech definovaných a zdůvodněných v kap. d/1.2.1 Základní koncepce textové části odůvodnění. Nejedná se tedy o změnu koncepce prostorového uspořádání

dopravních vazeb a propojení, ale o akcentování jejích klíčových parametrů, tedy doplnění chybějících úseků dopravního skeletu města a posílení rozmělnění dopravy, a nikoli soustředění veškeré dopravy do vybraných tras.

Řešení koncepce dopravy je v souladu se zadáním ÚP. Dle zadání ÚP je prověřen a navržen nejvhodnější systém řešení komunikací. Základním pilířem vhodnosti zvolené dopravní koncepce je její udržitelnost (možnost postupného doplňování dílčích úseků dopravního skeletu, propojování radiál, doplňování propojení výrobních a podnikatelských areálů na nadřazený dopravní systém) a přiměřenost řešení intenzitám dopravy (řešení komunikačního systému jako systému obslužného, zajišťujícího propojení částí města, ale zároveň i přímou obsluhu navazujících ploch a lokalit).

Ad Připomínka č. 9:

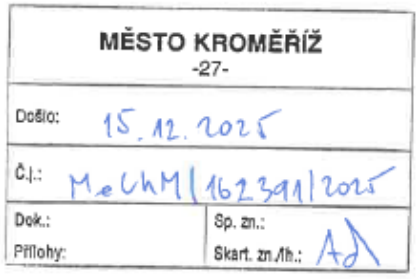
V zastavěném území a zastavitelných plochách, nebo v návaznosti na zastavitelné plochy, jsou vymezovány plochy veřejných prostranství, které vhodněji postihují charakter těchto ploch, kdy komunikace je součástí jejich využití, ne jejich jedinou možnou náplní. Výkres č. 4a1 Výkres dopravy zobrazuje vedení a uspořádání komunikačního systému města formou linií jednotlivých komunikačních tras. Komunikační trasy jsou přípustné v polyfunkčních plochách veřejných prostranství i v plochách dopravních, vymezených přednostně pro vedení komunikací.

Výkres č. 4a1 Výkres dopravy je součástí odůvodnění ÚP a není ani nemůže být v rozporu s podmínkami využití a prostorového uspořádání a grafickou částí, resp. Hlavním výkresem.

Ad Připomínka č. 10:

Viz vyhodnocení připomínky č. 4, 5 a 9.

Celkově je nutné k připomínkám podatelky konstatovat, že nejsou založeny na reálném základu. Ačkoliv se snaží podatelka tvrdit, že některá vyjádření či závěry jsou nepravdivé, je nabíledni, že je to dáno tím, že jde o z kontextu vytržené pasáže, kterým je následně přikládán chybně jiný význam.



Městský úřad Kroměříž

Odbor územního plánování

Velké náměstí 115, Kroměříž

V Kroměříži dne 13. 12. 2025

Věc: Opakovaná námitka proti projednávanému Územnímu plánu města Kroměříž a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Vážení,

jako vlastník pozemků p.č. 2405/2, p.č. 2405/4 - vedených v katastru nemovitostí jako zahrada, p.č. 2405/3 a p.č. 2405/5 – vedených v katastru nemovitostí jako ovocný sad, p.č. 3723, 3724, 4972, 5007 – vedených v katastru nemovitostí jako ostatní plocha a st.p.č. 1004/4 vedené v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, které se nacházejí v katastrálním území Kroměříž, **podávám opakovanou námitku proti projednávanému Územnímu plánu města Kroměříž.**

Důvod podání opakované námitky

Rozhodnutím MeUKM/079080/2024, nebylo vyhověno mé předchozí námitce. Jako hlavní důvod nevyhovění byla uvedena skutečnost, že se pozemky nacházejí v aktivní zóně záplavového území, kde není možné navrhovat rozvojové plochy.

Nové výškové zaměření pozemků

Na předmětných pozemcích bylo provedeno nové odborné výškové zaměření, které prokázalo, že výškové poměry pozemků neodpovídají údajům, které jsou k dispozici. **Pozemky v těsném sousedství se nacházející ve stejné výšce, přitom nejsou zařazeny do aktivní povodňové zóny** a jsou dokonce určeny k výstavbě rodinných domů. V některých místech jsou naše pozemky dokonce výše než sousední zastavitelné plochy.

Tato skutečnost zásadně zpochybňuje oprávněnost zařazení pozemků do aktivní zóny záplavového území. V současné době probíhá jednání s Povodím Moravy o možnostech zrušení aktivní zóny na předmětných pozemcích, neboť vymezení aktivní zóny je v rozporu se skutečným výškovým stavem terénu.

Nerovný přístup

Pokud by mělo být důsledně přihlíženo k současnému vymezení aktivní zóny záplavového území, **musely by být do kategorie ZZ (zeleň - zahrady a sady) převedeny i další sousední pozemky,** které jsou nyní zařazeny do RZ (rekreace, zahrádkářské osady)

Současný stav tedy vytváří nerovné podmínky vlastníků pozemků.

Dlouhodobý charakter územního plánu

Jak správně uvádí i odůvodnění předchozího rozhodnutí: "Územní plán stanoví rozvoj obce na řadu let dopředu."

Právě s ohledem na dlouhodobý charakter tohoto dokumentu **žádám o přehodnocení mého požadavku** a o zařazení pozemků p.č. 2405/2, 2405/4, 2405/3, 2405/5, 3723, 3724, 4972, 5007 a st.p.č. 1004/4 v k.ú. Kroměříž do kategorie RZ - rekreace - zahrádkářské osady.

Princip předběžné opatrnosti a ochrana vlastnických práv

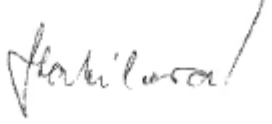
Je třeba zdůraznit, že zařazení pozemků do kategorie RZ (rekreace - zahrádkářské osady) **nepředstavuje pro město Kroměříž žádné riziko**. Pokud by pozemky byly zařazeny do kategorie RZ a zároveň by nedošlo ke zrušení aktivní zóny záplavového území, realizace zahrádkářské osady **by stejně nebyla možná – aktivní zóna záplavového území znemožňuje umisťování staveb bez ohledu na funkční využití dle územního plánu.** Územní plán by tedy pouze vyjadřoval budoucí záměr využití území pro případ, že dojde ke změně záplavových poměrů.

Naopak opačný postup představuje vážné riziko poškození vlastníka. **Pokud budou pozemky nyní zařazeny do kategorie ZZ (zeleň - zahrady a sady) a následně dojde ke zrušení aktivní zóny záplavového území** (což je vzhledem k novému výškovému zaměření reálná možnost), **pozemky zůstanou dlouhodobě znehodnoceny nevhodným funkčním zařazením**, které neodpovídá ani jejich poloze, ani charakteru okolní ch pozemků a další změna územního plánu je složitý a časově náročný proces, který může trvat několik let.

Děkuji za zvážení mé námitky.

S pozdravem,

Horní zahrady s.r.o., IČ: 21193797,
se sídlem Kovářská 119, Kroměříž 76701
zastoupená jednatelem Hanou Stratilovou



MeUKM/162391/2025

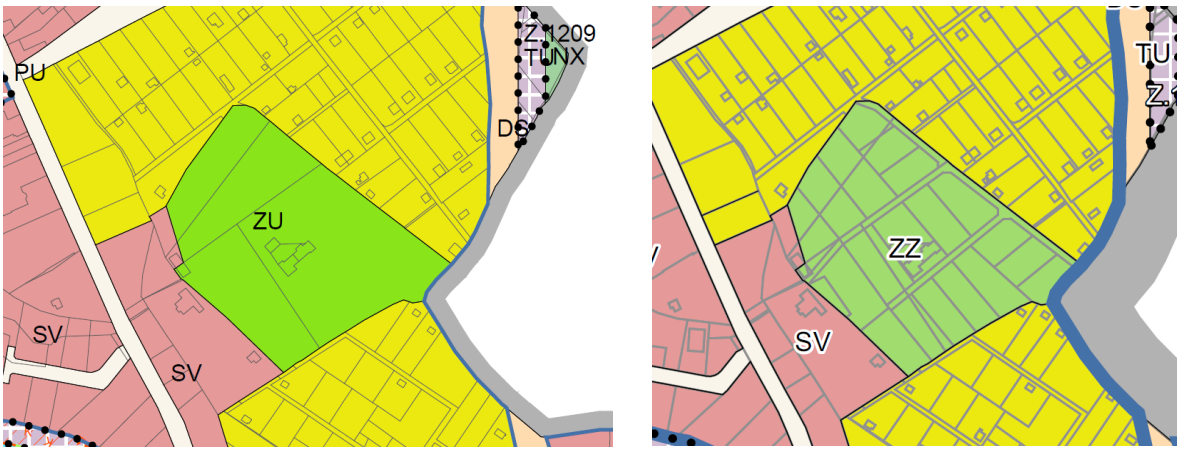
Námitka

Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelka již v k návrhu ÚP pro veřejné projednání uplatnila své námitky, přičemž tyto námitky směřovaly do vymezeného funkčního využití na dotčených pozemcích v lokalitě „Horní zahrady“.



Ze shora uvedeného je patrné, že v předmětné lokalitě nedošlo při srovnání návrhu ÚP pro veřejné projednání (vlevo) a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo) ke změně navržené regulace. Ostatně sama podatelka ve svých námitkách poukazuje na to, že důvodem podání opakované námitky je skutečnost, že jí nebylo v rámci vypořádání námitek k návrhu ÚP pro veřejné projednání vyhověno.

Je vhodné připomenout, že předmětná lokalita se nachází v aktivní zóně záplavového území a není zde možné navrhovat rozvojové plochy. Aktivní zóna záplavového území je oblast, kde voda při povodních proudí největší rychlostí a má největší ničivou sílu. Vymezit zde nové plochy rekreace – zahrádkářské osady nebo jiné využití může zvýšit riziko poškození majetku a infrastruktury, ohrozit lidské životy při povodních, zvýšit náklady na záchranné a likvidační práce. Umístění staveb, jako jsou chaty, by zde přímo ohrozilo jejich uživatele – kvůli rychlému nástupu vody by mohlo dojít k ohrožení života i záchranářů. Nová výstavba v aktivní zóně může snížit průtočný profil řeky, zvýšit hladinu vody při povodni, zvýšit riziko pro zástavbu proti proudu i po proudu řeky. I drobné stavby mohou ovlivnit hydraulické poměry toku. Podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“), je v aktivní zóně zakázáno umísťovat stavby pro bydlení, rekreaci a jiné trvalé využití lidí. Aktivní zóny umožňují přirozené rozlivy vody, zastavění by tuto funkci znehodnotilo (blíže k tomu zejména § 67 vodního zákona).

Vzhledem k tomu, že se pozemek nachází v aktivní zóně záplavového území byly tyto pozemky zahrnuty do nezastavitelných ploch zeleně – zahrady a sady.

Podatelka ve svých námitkách – bez bližšího podkladu – tvrdí, že na předmětných pozemcích došlo k novému odbornému výškovému zaměření, čímž má být prokázáno, že údaje neodpovídají údajům, které jsou k dispozici. V tomto podatelka zůstala toliko na úrovni tvrzení,

které nebylo prokázáno. Nicméně i tak by se jednalo třeba o významný podklad pro případnou změnu vymezení aktivní zóny, nikoliv pro podklad, jenž by mohl v rámci územního plánování vymezení aktivní zóny.

Aktivní zóna je v současné době určitým způsobem vymezena, aktivní zónu v souladu s vodním zákonem a požadavky dotčeného orgánu byly při přípravě návrhu ÚP pro veřejné projednání a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání respektováno. Nelze v rámci přípravu návrhu ÚP ignorovat toto vymezení. Pakliže má podatelka za to, že aktivní zóna byla vymezena chybně, nechť učiní kroky ke změně tohoto závazného podkladu. Do doby jeho změny je nutné se jím pro účely územního plánování řídit.

V případě pozemků podatelky byly vymezeny stabilizované plochy. Podatelka poukazuje, že „sousední pozemky" jsou zařazeny chybně. Bohužel podatelka nespecifikuje, co rozumí sousedními pozemky, pročež lze reagovat toliko obecně. Nicméně je třeba respektovat stávající funkční využití pozemků v předmětné lokalitě.

Sama podatelka uváděla ve svých námitkách k návrhu ÚP pro veřejné projednání, že pozemky jsou využívány jako zahrady. Plocha s rozdílným způsobem využití – zeleň a sady (ZZ), v níž je hlavní využití představováno soukromou zelení a sady. Naproti tomu v případě plochy s rozdílným způsobem využití, o kterou podatelka usiluje, rekreace – zahrádkářské osady (RZ), v níž bude přípustné realizovat stavby. Při letmém pohledu na předmětnou lokalitu pak platí, že na pozemcích podatelky nebyly legálně umístěny žádné stavby, zatímco v případě stabilizované plochy RZ již k umístění staveb došlo.

V případě pozemků podatelky by tedy nešlo o vymezení stabilizovaného území, nýbrž o vymezení přestavbové plochy, u níž by s ohledem na aktivní zónu nebylo možné takovou plochu vymezit. Nejedná se tedy o žádnou diskriminaci, nýbrž o to, že pozemky podatelky jsou fakticky využívány k jinému účelu než sousední pozemky, jakkoliv má podatelka za to, že způsob využití je totožný.

Pokud by došlo ke zrušení vymezení aktivní zóny, lze předpokládat, že v rámci pravidelných zpráv o uplatňování územního plánu Kroměříže, bude tato skutečnost reflektována a bude případně zohledněna při určení dalšího funkčního vymezení pozemků napříč územím, v němž bude vymezení aktivní zóny zrušeno.

Tvrdí-li, že aktuálně jsou pozemky užívány jako zahrady, stěží lze tvrdit, že dojde k jejich „dlouhodobému znehodnocení", neboť aktuálnímu způsobu využití navržená regulace ničemu nebrání.

Podatel:
Nikos Valášek
Prátna 317
667 01 Vojkovice





Adresát:
MĚSTSKÝ ÚŘAD KROMĚŘÍŽ, ODBOR INVESTIC,
oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž



Námitka
proti návrhu Územního plánu Kroměříž

opakovaně veřejně projednaného dne 9.12.2025

Jako výlučný vlastník pozemku parc. č. 1/2 o výměře 3.853 m2, zapsaného na listu vlastnictví číslo 4549 pro katastrální území Kotojedy, obec a okres Kroměříž, u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, dotčeného návrhem Územního plánu Kroměříž v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, tímto podávám proti návrhu Územního plánu obce Kroměříž, projednávaného dne 9.12.2025, v zákonné lhůtě 7 dnů následující námitku:

- námitku podávám proti změně využití pozemků parc. č. 1/1 a parc. č. 1/2, oba v k.ú. Kotojedy, obec a okres Kroměříž, v návrhu projednávaného Územního plánu Kroměříž ze zastavitelného území (SV) dle platného Územního plánu Kroměříž na nezastavitelné (ZZ).

Odůvodnění námitky:

- na předmětných a dle platného Územního plánu Kroměříž stavebních pozemcích (SV) probíhají projekční práce v pokročilém stádiu před podáním žádosti o stavební povolení. Navrhovaná změna využití pozemků (ZZ) v případě vydání projednávaného Územního plánu Kroměříž tento investiční záměr zhatí a vzniklá ztráta spolu s vynaloženými náklady se stane předmětem žaloby a soudního sporu.

- na opakovaném veřejném projednání návrhu Územního plánu obce Kroměříž dne 9.12.2025 byla změna využití předmětných pozemků argumentována tím, že leží v záplavovém území Q100, což samo o sobě změnu v žádném případě neodůvodňuje. Navíc v průběhu projekčních prací se ukázalo, že pozemek parc. č. 1/2 v k.ú. Kotojedy, obec a okres Kroměříž, se fyzicky v záplavovém území vůbec nenachází a pozemek parc. č. 1/1 v k.ú. Kotojedy, obec a okres Kroměříž, se fyzicky v záplavovém území nachází jen částečně. Tato skutečnost vyplynula jednoduchým srovnáním aktuálního výškopisu a polohopisu ze dne 16.9.2025 se zpoplatněným stanovením kóty hladiny Q100 společností Povodí Moravy, s.p., Dřevařská 11, 602 00 Brno ze dne 6.10.2025. Patřičné kroky k přezkoumání situace již byly podniknuty i u citované společnosti Povodí Moravy, s.p.

- oba předmětné pozemky navíc leží mimo aktivní zónu a při povodních v letech 2010 a 2024 nebyly nijak zasaženy.

Na základě výše uvedeného věřím a doufám v objektivní přezkoumání námitky a následnému vyhovění.

V Kroměříži dne 15.12.2025

Valášek Nikos

Přílohy:

- Vymezení území dotčeného námitkou
- Výpis z KN
- Stanovení kóty hladiny Q100
- Výškopis (možno dodat i ve formátu DWG, DGN nebo DXF)


VÁŽANY
KOTOJEDY
MAPY.COM



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.11.2025 15:15:02*

Okres: **CZ0721 Kroměříž** Obec: **588296 Kroměříž**

Kat.území: **675008 Kotojedy** List vlastnictví: **4549**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Valášek Nikos, Prátna 317, 66701 Vojkovice **690509/4724**

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1/2	**3853**	**ovocný sad**		**zemědělský půdní fond**

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**

  Oprávnění pro

  Parcela: 1/2

  Povinnost k

  Parcela: 1/1

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 08.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2025 15:37:20. Zápis proveden dne 30.09.2025.**

  V-4116/2025-708

  Pořadí k **08.09.2025 15:37**

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- **Věcné břemeno vedení**

  a vstupu za účelem provozování, údržby a oprav kanalizační přípojky v rozsahu dle geometrického plánu č. 345-170/2004

  Oprávnění pro

  Parcela: St. 163, Parcela: 69/3

  Povinnost k

  Parcela: 1/2

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 27.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.01.2005.**

  V-199/2005-708

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Věcné břemeno vedení**

  vodovodní přípojky a právo vstupu za účelem údržby a oprav, jejího uložení, provozování, přeložení nebo jiných úprav, včetně odstranění v rozsahu geometrického plánu č. 357-125/2005

  Oprávnění pro

  Město Kroměříž, Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž, RČ/IČO: 00287351

  Povinnost k

  Parcela: 1/2

  Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.11.2005.**

  V-3910/2005-708

  Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *23.11.2025 15:15:02*

Okres: **CZ0721 Kroměříž** Obec: **588296 Kroměříž**

Kat.území: **675008 Kotojedy** List vlastnictví: **4549**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva kupní ze dne 24.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 08:58:33. Zápis proveden dne 21.11.2025.**

V-4955/2025-708

Pro: **Valášek Nikos, Prátna 317, 66701 Vojkovice** *RČ/IČO:* **690509/4724**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
1/2	**35900**	**33**
	36300	**3820**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 23.11.2025 15:24:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

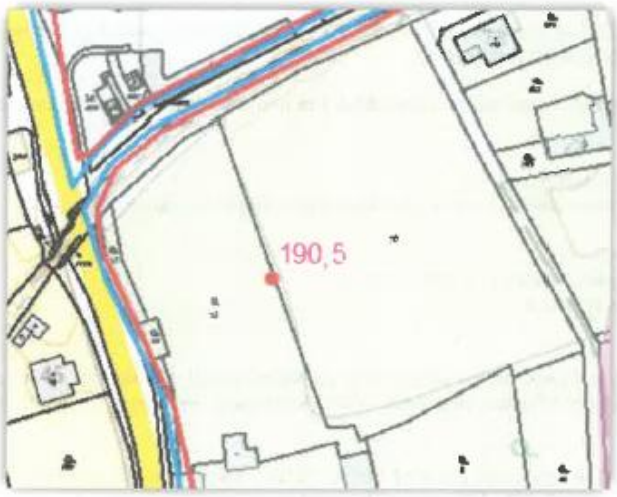
POVODÍ MORAVY

Digitálně podepsal/a: Ing. Iva Jelínková, 06.10.2025 17:49

ing. arch. Tomáš Jenček
Zbýšovská 837
665 01 Rosice

VÁŠ DOPIS ZNAČKY/ZE DNE	NAŠE ZNAČKA	VYŘIZUJE	MÍSTO/DATUM
	PM-40417/2025/5210/Ze	Jana Ženíšková +420 541 637 206 zeniskova@pmo.cz	Brno 06.10.2025

KOTOJEDKA - k. ú. Kotojedy, p. č. 1/1 a 1/2 - výstavba RD



Legenda :
Q100 – modrá čára, modrá plocha.

Hladina Q_{100} = 190,50m n.m. (Bpv) – v inundaci

Upozorňujeme, že uvedená stavba **nesmí zhoršit odtokové poměry** v dané oblasti.

Za poskytnuté údaje Vám podle „Ceníku služeb a výkonu státního podniku Povodí Moravy pro rok 2025 " byla stanovena částka 2 000,- Kč + 21%DPH. Částka byla uhrazena.

www.pmo.cz
Povodí Moravy, s.p.
Dřevařská 11, 602 00 Brno
T +420 541 637 111
E info@pmo.cz
IČ 70 89 00 13
DIČ CZ 70 89 00 13

Úroveň hladiny stoleté povodně může být během jejího průchodu ovlivněna a případně i zvýšena různými přírodními jevy, stejně jako faktory způsobených lidskou činností, např. nesenými plaveninami a ucpáváním koryta nebo inundace v místě mostních objektů a v místech změn příčných profilů koryta nebo terénních změn v inundaci, transportem splavenin v korytě a v inundaci, změnami profilu koryta při povodni, v čase měnící se kapacitou koryta přírodních a neupravených úseků vodního toku, nevhodnou výstavbou objektů v inundaci (neprůtočné příčné stavby, např. oplocení, terénní úpravy, skladování odplavitelného materiálu, apod.), překročením návrhových parametrů protipovodňové ochrany a dobou trvání povodně a jejím objemu, nasyceností a vsakovací schopností v povodí. Uvedená hladina stoleté povodně je určena pro rozliv vody z koryta vodního toku. Nezahrnuje rozliv způsobený povrchovým odtokem z území mimo koryto vodního toku v důsledku intenzivní srážkové činnosti a nezahrnuje rozliv z kanalizační sítě.
Nutno počítat i s povodněmi většími než stoletými

Objekty staveb v záplavovém území musí být navrženy se zvýšenou odolností tak, aby byly minimalizovány nepříznivé účinky povodní a povodňové škody. V případě potřeby se doporučuje návrh individuální protipovodňové ochrany. Pro stavby ohrožené povodněmi, které se nacházejí v záplavovém území nebo mohou zhoršit průběh povodně, zpracovávají vlastníci stavby povodňové plány pro svou potřebu a pro součinnost s povodňovým orgánem obce (dle §71 odst.4 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách)..

Pro ochranu staveb v záplavovém území **platí Vyhláška 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu z 1.7.2024, § 28 Ochrana před povodněmi a vydatnými srážkami:**

(1) V záplavovém území, **mimo aktivní zónu, musí**
   a) být konstrukce stavby pod úrovní hladiny při době opakování povodně 100 let (Q100) navržena a provedena tak, aby odolávala účinkům vody a ledu při povodni a umožňovala plynulé obtékání,
   b) být stavba navržena a provedena jako odolná proti účinkům vod a ledu při povodni,
   c) být technické zařízení navrženo a provedeno se zvýšenou odolností proti možným účinkům vody a ledu při povodni a
   d) stavebně technické řešení staveb umožňovat gravitační odtok vody z nejnižšího podlaží nebo být navrženo a provedeno zařízení pro jednoduché odčerpávání vody z budov.

(2) **Pokud je to technicky možné, musí být** v záplavovém území **minimálně 1 m nad návrhovou hladinou povodně** při době opakování povodně 100 let (Q100)
   a) umístěna podlaha obytných místností,
   b) umístěn provozní prostor transformační a spínací stanice,
   c) umístěn provozní prostor přístupového bodu sítě elektronických komunikací a telefonní ústředny,
   d) umístěn hlavní rozvaděč budovy,
   e) umístěn záložní zdroj elektrické energie,
   f) umístěn zdroj a zařízení zajišťující vytápění, větrání a osvětlení budov,
   g) umístěna strojovna a zdroj evakuačního výtahu a
   h) umístěn uzávěr plynu a vody.

(3) V záplavovém území a tam, kde je třeba území nebo stavby chránit proti zpětnému vzdutí v kanalizaci při povodni nebo při přívalovém dešti, musí být kanalizační přípojka, popřípadě vnitřní kanalizace, vybavena zařízením proti zpětnému toku nebo uzávěrem.

(4) Nádrž na látky pod návrhovou hladinou při době opakování povodně 100 let (Q100), která může ohrozit jakost nebo zdravotní nezávadnost vod, musí být zajištěna proti úniku látek a musí být odolná proti účinkům vody.

Toto stanovení kóty hladiny Q100 **není stanoviskem** správce povodí popř. správce vodního toku. dle §54 odst. 4 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách. **Pokud toto stanovisko nemáte, je nutno o jeho vydání požádat Povodí Moravy, s.p., útvar správy povodí, Dřevařská 11, 602 00 Brno** (podatelna@pmo.cz).

www.pmo.cz
Povodí Moravy, s.p.
Dřevařská 11, 602 00 Brno
T +420 541 637 111
E info@pmo.cz
IČ 70 89 00 13
DIČ CZ 70 89 00 13

Platnost uvedené kóty hladiny teoretické stoleté povodně určené hydrotechnickým výpočtem je po dobu platnosti hydrologických údajů o N-letých vodách, které vydává Český hydrometeorologický ústav, a dále dokud se nezmění podmínky, které mají vliv na odtokové poměry v toku, v záplavovém území nebo v povodí příslušného vodního toku.

S pozdravem

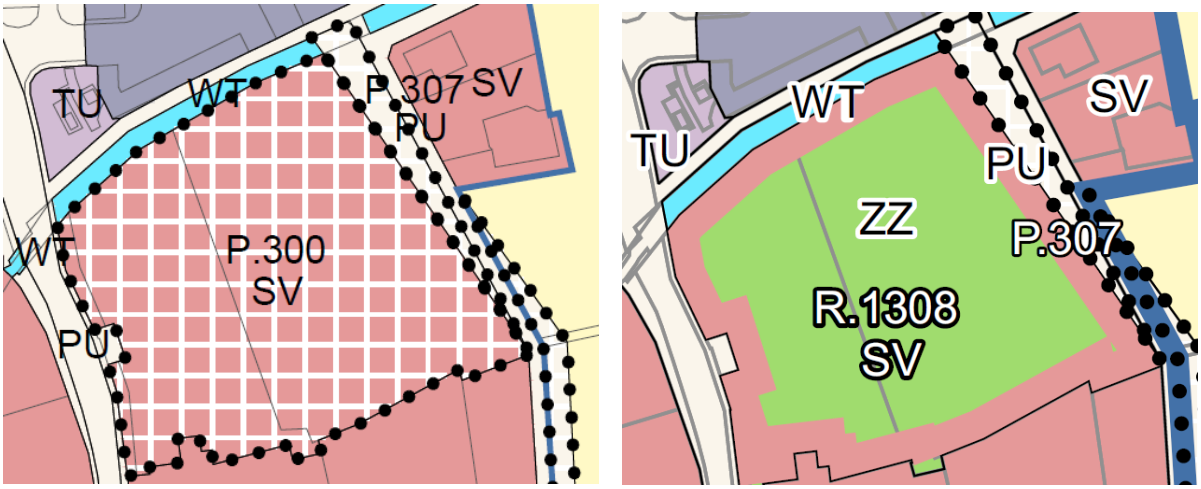
Ing. Iva Jelínková
Vedoucí útvaru hydroinformatiky a geodetických informací

www.pmo.cz
Povodí Moravy, s.p.
Dřevařská 11, 60200 Brno
T +420 541 637 111
E info@pmo.cz
IČ 70 89 00 13
DIČ CZ 70 89 00 13


P
P
P
P
P
P
P
P
P
P

MeUKM/162445/2025

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel je vlastníkem pozemku p.č. 1/2 a p.č. 1/1, u něhož došlo v rámci návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo) ve srovnání s návrhem ÚP pro veřejné projednání (vlevo) k podstatné úpravě:



Důvodem pro změnu funkčního využití a zastavitelnosti pozemků podatele v daném případě – tedy pro vypuštění návrhové plochy P.300 – je stanovisko dotčeného orgánu na úseku vodního hospodářství k návrhu ÚP pro veřejné projednání, které je součástí koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 14. 8. 2024 č. j. KUZL 71312/2024. V rámci tohoto stanoviska je mj. uvedeno, že má dojít k revizi zařazení návrhových ploch z hlediska jejich povodňového ohrožení. Současně tento dotčený orgán požadoval vyhodnocení vhodnosti umístění návrhových ploch s tím, že taktéž požadoval návrh konkrétních protipovodňových opatření na omezení či snížení povodňového ohrožení.

K návrhu konkrétních protipovodňových opatření je pak vhodné uvést, že území města Kroměříže je v současné době dotčeno záplavovými územími dílčího povodí Moravy a Moštěnky a dílčího povodí Kotojedky, Olšinky a Zacharky. V případě podatele je relevantní záplavové území Kotojedky.

Při přípravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání bylo vycházeno z toho, že:

a) *v případě záplavového území Moravy a Moštěnky jsou již konkrétní protipovodňová opatření navržena na základě projektu společnosti AGROPROJEKT PSO s.r.o., IČO: 41601483, se sídlem Slavíčkova 840/1b, 638 00 Brno, z r. 2015, přičemž při přípravě bylo vycházeno z jejich aktuálnosti a platnosti; tyto návrhy pak byly prověřovány v roce 2022, kdy byla zpracována studie proveditelnosti ze strany doc. Ing. Aleše Drába, Ph.D. z VUT v Brně,*
   tento projekt byl následně reflektován v návrhu ÚP i v návrhu pro OVP, přičemž lokality dotčené pouze tímto záplavovým územím byly podmíněny realizací těchto

protipovodňových opatření (viz např. specifické podmínky v případě plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, plochy s rozdílným způsobem využití HU – smíšené výrobní všeobecné apod.),

b) *v případě záplavového území Kotojedky a Zacharky neexistují konkrétní protipovodňová opatření, což vedlo k tomu, že tato konkrétní protipovodňová opatření nemohla být zohledněna v návrhu ÚP ani v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, pročež nezbylo než v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu (vč. navazující komunikace s dotčeným orgánem v r. 2025) řadu zastavitelných ploch vypustit a v těchto lokalitách došlo k vymezení územních rezerv.*

S ohledem na skutečnost, že někteří podatelé námitek uplatnili v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP námitky či připomínky ve vztahu k protipovodňovým opatřením v případě uvedených záplavových území, přičemž bylo z jejich strany tvrzeno, že již existuje konkrétní návrh protipovodňových opatření, pořizovatel požádal o součinnost přípisem ze dne 21. 1. 2026 č. j. MeUKM/010432/2026 město Kroměříž, v němž žádal o sdělení stavu návrhu konkrétních protipovodňových opatření pro jednotlivá záplavová území, jejich aktuálnost a další souvislosti, včetně činěných kroků ze strany města.

Vyjádřením ze dne 5. 2. 2026 č. j. MeUKM/017716/2026 (ve spise pořizovatele evidováno pod č. j. MeUKM/019273/2026) město Kroměříž potvrdilo stav návrhu konkrétních protipovodňových opatření pro jednotlivá záplavová území, přičemž jej lze shrnout takto:

Pro povodí Moravy a Moštěnky již jsou navržena konkrétní protipovodňová opatření na základě studie zpracované společností Agroprojekt PSO s.r.o. v r. 2015, jejichž realizovatelnost byla prověřena ve studii v r. 2022. Navíc tento návrh protipovodňových opatření byl zahrnut do Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje 2021-2027, na který odkazuje i dotčený orgán ve svých stanoviscích. Současně město Kroměříž v r. 2025 podalo žádost na Státní pozemkový úřad o zařazení jednoho stavebního objektu (hráze kolem místní části Bílany) do jejich projekčního plánu. Jedná se tedy o aktuální návrh konkrétních protipovodňových opatření.

Naproti tomu v případě povodí Kotojedky a Zacharky bylo uvedeno, že žádná konkrétní protipovodňová opatření navržena nejsou. Město uvedlo, že v r. 2022 zpracovalo Vysoké učení technické v Brně Návrhy efektivních opatření pro snížení povodňových rizik a byl vytvořen hydraulický model povodí – hranice rozlivů, hloubka vody v záplavovém území, rychlost proudění vody v záplavovém území apod. Na základě této činnosti byly připraveny hydraulické modely, které byly v roce 2024 aktualizovány, a to mj. v návaznosti na záplavy v září 2024. I přesto žádný konkrétní návrh protipovodňových opatření pro tato záplavová území zpracován dosud není. Závěr dosavadní činnosti současně potvrzuje, že půjde o poměrně náročný návrh, jehož příprava si vyžádá značné časové nároky.

Mj. za účelem vyřešení shora uvedeného stavu bylo mezi městem Kroměříž a Povodním Moravy, s.p. uzavřeno dne 5. 12. 2025 memorandum, na základě kterého dojde jednak ke spolupráci při realizaci již navržených protipovodňových opatření pro povodí Moravy a Moštěnky, jednak k přípravě návrhu protipovodňových opatření pro povodí Kotojedky a Zacharky a k jejich případné realizaci.

I město Kroměříž tedy samo potvrzuje východisko návrhu ÚP, které je správné, tedy, že pro povodí Kotojedky a Zacharky neexistuje návrh konkrétních protipovodňových opatření, která by bylo možné zanést do návrhu ÚP a postupovat obdobně jako v případě povodí Moravy a Moštěnky, u nichž tato konkrétní protipovodňová opatření navržena jsou a jsou v návrhu ÚP reflektována.

Za těchto okolností nebylo možné ponechat pozemky podatele jako zastavitelné v rámci plochy s rozdílným způsobem využití smíšené obytné venkovské (SV) jako plochy návrhové.

Při hledání co možná nejšetrnějšího zásahu do práva podatele pak byla na pozemcích podatele vymezena plocha rezervy R.1308, u které je formulována podmínka pro prověření budoucího využití takto: „prověřit řešení návrhové plochy v návaznosti na zastavěné území včetně podmínek etapizace v návaznosti na způsob zajištění komplexní protipovodňové ochrany území a způsob dopravní obsluhy území.“

K jednotlivým námitkám podatele je pak nutné uvést následující:

K případnému znehodnocení pozemků z důvodu nemožnosti realizovat stavební záměr, u něhož mají probíhat projekční práce, které podatel ovšem neprokazuje, je nutné uvést, že při hledání proporcionálního řešení dotčených pozemků bylo samozřejmě hledáno řešení, které bude maximálně souladné s principem kontinuity územního plánování. Tento princip ovšem není absolutní. V daném případě bohužel nebylo možné zachovat zastavitelnost předmětných pozemků, a to pro absenci dotčeným orgánem vyžadovaného návrhu konkrétních protipovodňových opatření.

Měl-li podatel za to, že na dotčených pozemcích lze realizovat výstavbu, není od věci připomenout, že podatel a jeho právní předchůdce měli pro využití těchto pozemků dostatek času, neboť platný ÚP města Kroměříže vymezuje zastavitelnou plochu od počátku své účinnosti (tj. více než 20 let).

K tvrzení podatele, že se pozemek p.č. 1/2 vůbec v záplavovém území nenachází, je nutné poukázat na to, že při přípravě návrhu ÚP (včetně návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání) je závazné vymezení záplavového území, přičemž má-li podatel za to, že toto záplavové území nebylo vymezeno řádně či je vymezeno chybně, pak má možnost činit kroky směřující ke změně vymezení záplavového území. Jak již bylo uvedeno v případě jiných námitek, vymezením záplavového území je pro pořizovatele a další subjekty závazné.

Skutečnost, že dotčené pozemky nejsou součástí aktivní zóny, bez dalšího neznamená, že v této ploše lze vymezit novou návrhovou zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití. Skutečnost, že při povodních v letech 2010 a 2024 nebyly pozemky nijak zasaženy, neznamená, že se zde záplavové území nevyskytuje.

Správnost postupu pak potvrdil i dotčený orgán na úseku vodního hospodářství, když k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 16. 12. 2025 č. j. KUZL 112844/2025 výslovně uvedl: „Krajský úřad

vydává souhlasné stanovisko k upravenému návrhu územního plánu, neboť v rámci jeho přepracování byly odstraněny zásadní nedostatky, které byly předmětem nesouhlasného stanoviska vydaného ve fázi předchozího projednání. Upravený návrh územního plánu již zohledňuje požadavky vyplývající z platných koncepčních dokumentů v oblasti vodního hospodářství a respektuje z nich vyplývající limity využití území.
Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že návrh územního plánu je v předložené podobě v souladu s požadavky právních předpisů a strategických dokumentů v oblasti vodního hospodářství, a krajský úřad k němu vydává souhlasné stanovisko.“

MUKMSS11606476

Městský úřad Kroměříž, Velké náměstí 115, 76701 Kroměříž

Věc: Námitky proti úpravě stávajícího Územního plánu města Kroměříže ze dne 9.12.2025

Vážení,

jako majitel pozemků v KÚ Kroměříž a tedy jako osoba dotčená (podle par. 52, odst. 2 Stavebního zákona) si dovoluji vyjádřit následující námitky:

1. Na pozemcích 530/13 a 530/14 a 535/2 (Terezov) je plocha ve stávajícím Územním plánu značena v oblasti farmy Terezov a přiléhající k ulici K Terezovu jako BV 17 – plochy venkovského bydlení. Plocha BV 17 byla již ve Stavebním plánu ze dne 7.8.2024 podstatně zmenšena na K1181 a Z8 (to znamená zmenšení plochy pro možnost budoucí zástavby o téměř 1ha), proti tomu jsem podal dne 9.8.2024 námitku a očekával návrat k původnímu Územnímu plánu. V novém Územním plánu z 9.12.2025 je situace pro mne ještě horší - zavedením plochy K1182 - zelené plochy o ploše cca 2ha. Zdůvodnění této změny pomocí tekoucí vody z této oblasti je podle mého názoru chybné, voda přitékala barokní štolou z lesíku na pozemku 528/1.
   S těmito změnami proto nesouhlasím a podávám proti nim jako proti odebrání cca 2ha z možnosti stavební půdy námitku.

2. Na pozemcích 2695/21 a 2695/22 je plocha ve stávajícím Územním plánu značena jako PV-plochy všeobecně výrobního charakteru a na novém Územním plánu jako P 140 - OU - občanské vybavení všeobecné a s tímto novým označením nesouhlasím a podávám námitku.

Se srdečným pozdravem

15.12.2025

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
Došlo: 15 -12- 2025
Č.j.: 162457/2025
Přílohy:

Ing. Jan Kozánek,CSc., fyzická osoba, nar. 11.6.1951

12000 Praha 2, Lublaňská 146/46

mail: kozanek@it.cas.cz

MeUKM/162457/2025

Námitka

Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

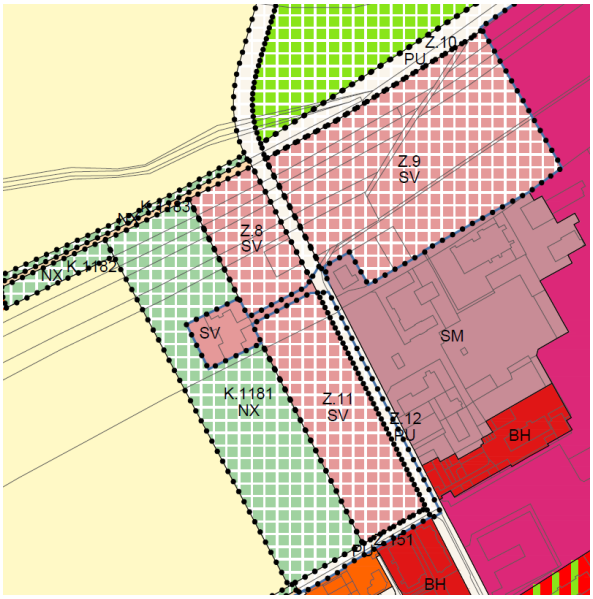
Odůvodnění:

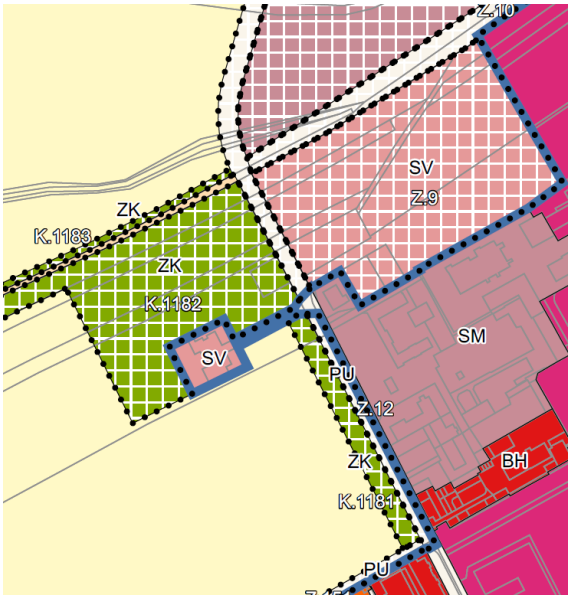
Podatel již v k návrhu ÚP pro veřejné projednání uplatnil námitky, které byly vypořádány.

Úvodem je vhodné poznamenat, že detailnost odůvodnění vypořádání námiitek a připomínek odpovídá detailnosti a konkrétnosti podané námitky a připomínky. Není úkolem pořizovatele ani určeného zastupitele, aby domýšleli argumentaci, která nebyla vznesena, či doplňovali námitky o úvahy, které nebyly podatelem formulovány.

Ad 1. Námitka do změny regulace na pozemcích p.č. 530/13, 530/14 a 535/2

Úvodem je vhodné připomenout regulaci na dotčených pozemcích podle návrhu ÚP pro veřejné projednání (vlevo) a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo):





Ve své námitce podatel uvádí, že zdůvodnění změny regulace vodou nepovažuje za správné. Naopak jej považuje za chybné a poukazuje na to, že voda má přitékat barokní stezkou po pozemku p.č. 528/1. Podal konečně uvádí, že s těmito změnami nesouhlasí a podává proti nim své námitky.

Platný územní plán v předmětné lokalitě předpokládá stavební využití. Toto stavební využití je předpokládáno již původním územním plánem města Kroměříže, tedy k využití těchto pozemků mohlo být přistoupeno téměř 20 let, avšak dosud stavebně pozemky využity nebyly. Je naprosto legitimní, že při přípravě nového územního plánu dochází k vyhodnocení dosavadních zastavitelných ploch, a to perspektivou jejich smysluplnosti, z pohledu cílů a úkolů územního plánování a dále při reflexi relevantních veřejných zájmů a soukromých zájmů, které je třeba v rámci územního plánování vážit. V návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo předpokládáno,

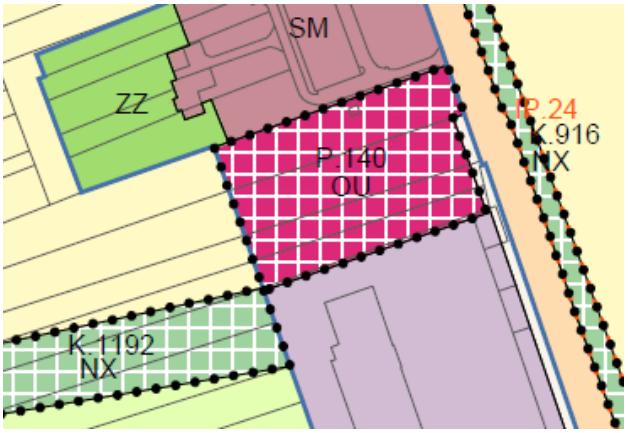
že bude možné pozemky podatele alespoň v části zastavět, neboť nebyly známy hydrogeologické poměry v této lokalitě.

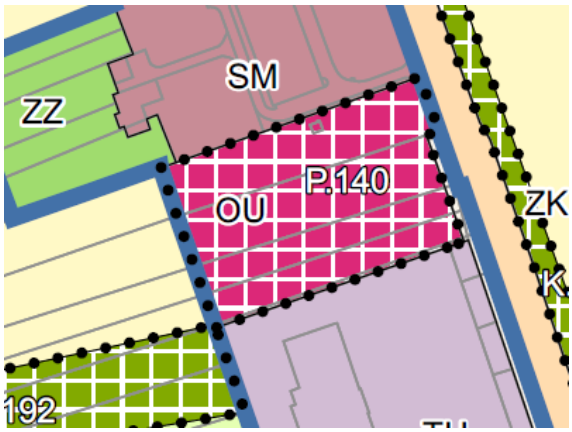
V mezidobí ovšem došlo k tomu, že dotčené území K Terezovu bylo podmáčeno. Z tohoto důvodu byl zpracován Hydrogeologický posudek zájmové lokality K Terezovu ze strany autorizované osoby Ing. Petra Bartoše. Tento posudek byl zpracován v březnu 2025. Výsledkem tohoto odborného posouzení je skutečnost, že perspektivou hydrogeologie je předmětná lokalita velmi složitá, další využitelnost lokality by měla být předmětem podrobného zkoumání, a to s ohledem na stávající poměry.

Za těchto okolností bylo vyhodnoceno, že předmětné pozemky by neměly být nadále vymezeny jako návrhové, resp. zastavitelné.

Ad 2. Námitky do regulace na pozemcích p.č. 2695/21 a 2695/22

I v tomto případě je vhodné poukázat na regulaci v návrhu ÚP pro veřejné projednání (vlevo) a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo):





Z obou výřezů je zřejmé, že se regulace plochy P.140 (OU), do které patří i uvedené pozemky podatele, v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání ve srovnání s návrhem ÚP pro veřejné projednání v zásadě nezměnila.

Podatel do regulace této plochy podle návrhu ÚP pro veřejné projednání nepodal své námitky, přičemž k podstatné úpravě co do podstaty regulace nedošlo a bylo by možné uvažovat o nepřípustnosti této námitky, jelikož návrh ÚP pro opakované veřejné projednání se projednává v rozsahu těchto úprav (k tomu viz blíže § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů).

Nicméně lze k vymezení této plochy uvést, že tato plocha byla vymezena z důvodu vhodného umístění občanského vybavení místního významu v návaznosti na dopravní obsluhu. Plocha je navržena pro využití Hasičským záchranným sborem Zlínského kraje – územní odbor Kroměříž.

BEZ PŘÍLOHY

Zlínský kraj Krajský úřad

MĚSTO KROMĚŘÍŽ -27-	
Došlo: 15.12.2025	
Č.j.: MeUKM/162659/2025	
Dok.:	Sp. zn.:
Přílohy:	Skart. zn./lh.: A/1

Odbor Krajský stavební úřad
Oddělení územního plánování

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
oddělení územního plánování
Velké nám. 115
767 01 KROMĚŘÍŽ

IDDS: bg2bfur

Datum	Oprávněná úřední osoba	Číslo jednací	Spisová značka
15. prosince 2025	Ing. Jana Bravencová	KUZL 112898/2025	KUSP 33596/2015 ÚP

Postoupení podání

Krajskému úřadu Zlínského kraje, Krajskému stavebnímu úřadu (dále jen „odbor KSÚ") bylo dne 15.12.2025 doručeno podání Bc. Ing. Petry Ballnérové, Višňovce 1220, 7658 24 Hulín (dále také „podatelka"), ve kterém podává připomínky č. 1 až č. 10 k projednávanému návrhu Územního plánu Kroměříž (dále též „ÚP").

Pořizovatelem ÚP Kroměříž je Městský úřad Kroměříž, odbor investic, oddělení územního plánování.

Podatelka uvádí, že tuto písemnost zaslala i pořizovateli Městskému úřadu Kroměříž, odboru investic, oddělení územního plánování, který je příslušný k vyhodnocení těchto připomínek.

Nadřízený orgán vydává stanovisko k návrhu změny ÚP z hlediska koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy, politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci vydanou kraje. Není tedy příslušný k tomu, aby vyhodnocoval tyto připomínky v průběhu pořizování ÚP, a tím zasahoval do věcného řešení návrhu ÚP.

Podle ust. § 12 správního řádu, dojde-li podání správnímu orgánu, který není věcně nebo místně příslušný, bezodkladně je usnesením postoupí příslušnému správnímu orgánu a současně o tom uvědomí toho, kdo podání učinil. Usnesení vydané podle tohoto ust. se pouze poznamená do spisu. Vzhledem k uvedenému, odbor Krajský stavební úřad postupuje doručené podání Městskému úřadu Kroměříž, odboru investic, oddělení územního plánování, jako věcně a místně příslušnému správnímu orgánu k vyřízení.

Ing. Jana Bravencová
Nadřízený orgán územního plánování

Příloha

Připomínky k návrhu Územního plánu Kroměříž ze dne 15.12.2025

Na vědomí (bez přílohy)

Bc. Ing. Petra Ballnérová, Višňovce 1220, 768 24 Hulín

Krajský úřad Zlínského kraje ■ třída Tomáše Bati 21 ■ 761 90 Zlín
IČO 70891320 ■ DS scsbwku
+420 577 043 473 ■ jana.bravencova@zlinskykraj.cz

Elektronický podpis: 15.12.2025
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Ing. Jana Bravencová
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 14.9.2026 09:14 +02:00

MeUKM/162659/2025

Vyhodnocení připomínky:
Připomínkám se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Žadatelka totožné podání uplatnila po opakovaném veřejném projednání rovněž přímo u Městského úřadu Kroměříž, odboru investic, oddělení územního plánování, kde je vedeno jako připomínka č. 17 pod č. j. MeUKM/162123/2025 a bylo již vypořádáno.

Současně bylo podání postoupeno také Krajským úřadem Zlínského kraje, avšak bez přiložené přílohy („Připomínky k návrhu Územního plánu Kroměříž ze dne 15. 12. 2025“). Tato příloha byla krajským úřadem následně zaslána dodatečně podáním doručeným dne 17. 12. 2025, evidovaným pod č. j. MeUKM/163909/2025.

Vzhledem k totožnosti obsahu se na vypořádání tohoto podání plně odkazuje na vypořádání připomínky č. 17.





V Kroměříži 14.12.2025

Věc: Námitka proti plánovanému územnímu plánu

Jako majitel nemovitosti ubytovny na adrese Havlíčkova 2597/133 ,na parcele pozemku 625/65 v katastru Kroměříže, odmítám zařazení mého pozemku mezi smíšené výrobní všeobecné, které by znemožňovali v budoucnu plánovanou představu ubytovny na bytový dům.

Rád bych požádal o změnu pacely na oblast smíšenou obytnou městskou.

Děkuji Krejčíř Jiří, Odbojářů 3598, Kroměříž

MeUKM/162716/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:

Pozemek parc.č. 625/65 st. 2816 v k. ú. Kroměříž je v platném Územním plánu města Kroměříž vymezen jako plocha všeobecně výrobního charakteru PV. V územním plánu byla tato plocha rovněž vymezena jako plocha smíšená výrobní všeobecná HU. Územní plán stanovuje funkční využití ploch na základě koncepčního a dlouhodobého řešení uspořádání území, nikoliv podle individuálních záměrů jednotlivých vlastníků. Předmětný pozemek je součástí stabilizované výrobní plochy, která je v územním plánu vymezena s cílem zachování a rozvoje výrobních a hospodářských aktivit v dané lokalitě. Změna funkčního využití na plochy bydlení by byla v rozporu s touto koncepcí a mohla by negativně ovlivnit využitelnost okolních výrobních ploch, zejména z hlediska hygienických limitů, provozních vlivů a vzájemné slučitelnosti jednotlivých funkcí. Stávající využití objektu jako ubytovny je v ploše výroby považováno za stavbu existující, která byla povolena podle dříve platné dokumentace nebo právních předpisů, avšak tato skutečnost sama o sobě neodůvodňuje změnu funkčního využití plochy. Přestavba objektu na bytový dům by představovala kvalitativní změnu využití území, která není v souladu s regulativy stanovenými pro plochy výroby. Pořizovatel dále konstatuje, že územní plán musí zajišťovat vyvážený vztah mezi plochami bydlení, výroby a dalších funkcí, a zároveň předcházet vzniku funkčních konfliktů. Vyhovění námitce by znamenalo precedenční zásah do koncepce uspořádání výrobní zóny a mohlo by vést k postupné rezidenční degradaci území určeného pro výrobu.

Z výše uvedených důvodů byla námitka vyhodnocena jako nedůvodná a nebylo jí vyhověno.

Námitka k návrhu územního plánu





Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Odd. územního plánování
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

Námitka k návrhu nového územního plánu Města Kroměříž - návrh 11/2025

Poznámka:
Podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. K později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Veřejné projednání proběhlo dne 9.12.2025.

1.

Jméno a příjmení:	**Mgr., Mgr. Karel Pospíšil**
Datum narození:	08.07.1982
Adresa trvalého pobytu:	Lesní 244/32 767 01 Kroměříž – Vážany Telefon: 776 241 963 E-mail: karel.pospisilmgr@email.cz
Popis nebo vymezení území dotčeného námitkou:	1) Katastrální území **Vážany u Kroměříže** LV 4362 – Karel Pospíšil - parcely č. 690/5; 667/64, 197/3; - dále 667/16; 667/48; 681/35; 682/14 2) dále území ve Vážanech vyznačená v územním plánu návrh 11/2025 – zejména: Z. 266; Z.264; Z.268; Z. 234; Z. 242; R. 1303; R. 1321; R. 1309; R. 1310; Z. 239; P. 223; Z. 208; Z. 209; Z. 210 3) dále Katastrální území Vážany – parcely č. 396; 678/19

Text námitky: **Námitka k návrhu nového územního plánu Města Kroměříž - návrh 11/2025**

1. námitka: Při tvorbě nového územního plánu dochází k nekalým praktikám, územní plán je zaujatý, nemravný, ignoruje názory veřejnosti, vlastníků i zástupců veřejnosti. Proti první verzi územního plánu (návrh 6/2024) podalo námitky a připomínky více než 500 osob nebo subjektů, ve Vážanech hned v srpnu 2024 proti tomuto územnímu plánu vznikla petice, kterou podepsalo více než 300 lidí. Dále tento územní plán odmítlo více než 300 lidí na veřejné diskusi o územním plánu dne 13.3.2025 (celý společenský sál Domu kultury), a to navzdory tomu, že Městský úřad Kroměříž činil obstrukce vůči vlastnímu obyvatelstvu (původně slíbil, že se budou konat dvě veřejné schůze – 6.3.2025 a 13.3.2025, přičemž tuto první schůzi arogantně zrušil pouhý den před jejím uskutečněním, aniž by ji nahradil jiným termínem).

2. námitka: Názory občanů, vlastníků a zástupců veřejnosti jsou hrubě ignorovány a tvůrci územního plánu a MěÚ Kroměříž se jimi odmítají zabývat a skutečně vypořádávat. Jedinými změnami územního plánu verze 11/2025 oproti verzi 6/2024 jsou změny vyplývající z rozhodnutí Krajského úřadu Zlín z května 2025, které zakázalo stavět na záplavových územích (což akceptoval MěÚ Kroměříž jen proto, že musel – tzv. „ze zákona").

3. námitka: Územní plán je poznamenaný zjevným střetem zájmu starosty Kroměříže Mgr. Tomáše Opatrného a ani nová verze územního plánu 11/2025 tento střet zájmu neřeší a neodstranila ho. Ukázalo se, že tvůrci územního plánu – sdružení architektů GGM Ivan Gogolák, Lukáš Grasse a Petr Malý – se znají se starostou Kroměříže Mgr. Tomášem Opatrným/ jeho tchánem Ing. Arch. Milanem Kroumanem už delší dobu, a právě rodina starosty Opatrného by z nového územního plánu velmi profitovala (jako nově zástavbový je totiž určen v územním plánu pozemek 678/19 starostova příbuzného Kroumana nacházející se ve Vážanech). Navíc tato lokalita je do územního plánu jako zástavbová zařazena zcela nově, v minulém (tedy doposud platném) územním plánu z roku 2004 se jako zástavbová vůbec nevyskytovala a každý dosavadní představitel města Kroměříže zdůrazňoval, že je v této lokalitě zcela nevhodné, ne-li nemožné stavět. Situace se změnila až s nástupem Mgr. Tomáše Opatrného do funkce starosty („shodou okolností" má jeho příbuzný právě v této lokalitě parcelu). Navíc starosta Tomáš Opatrný byl až do září 2024 i zastupitelem pro územní plán, a mohl proto architekty GGM ovlivňovat. Od září 2024 je sice novým zastupitelem pro územní plán PhDr. Pavel Motyčka, ale místo toho, aby napravoval záměrné i nezáměrné chyby a machinace územního plánu z června 2024, tak se snaží územní plán co nejrychleji zlegalizovat, a to i za cenu chyb, nespravedlností a střetu zájmu.

4. námitka: Tvůrci územního plánu manipulují s problematikou záplavového území, v některých případech využívají existenci záplavového území k vyřazení pozemků ze statutu stavebních, v jiných případech ale chtěli ponechat pozemky se statutem stavebních i na záplavových územích, nebo dokonce vytvořili nová zástavbová území, která zasahují až do záplavového území. Již dle verze územního plánu 6/2024 zrušili status pozemků ve Vážanech mezi Kotojedkou a Vážanským potokem za Domovem důchodců jako stavebních a určili jim status nezastavitelných záplavových (v územím plánu 6/2024 označeny R. 1302 a R. 1323, přičemž R. 1302 – kde je i můj pozemek 690/5 – zařadili do územní rezervy a R. 1323 vyřadili úplně; v územním plánu 11/2025 jsou označeny jako R. 1303 a R.

2

1321). Jako náhradu za tato území chtějí stavět na pozemcích ve směru na Jarohněvice (v územním plánu 11/2025 označeno Z. 266, Z. 264 a Z. 268, přičemž jako zástavbový je zde určen hlavně pozemek 678/19 patřící starostovu příbuznému).
Velká část pozemků ve směru na Jarohněvice je však také alespoň z určité části záplavová a tvůrci územního plánu chtěli (podle verze územního plánu 6/2024) stavět i do tohoto záplavového území (ve verzi územního plánu z června 2024 označeno jako Z.267 a Z. 265), byť v prostoru R. 1302 a R. 1323 (dle verze 6/2024) mezi Kotojedkou a Vážanským potokem toto odmítali. Jen díky zásahu Krajského úřadu Zlín v květnu 2025 byly tyto pozemky jako zástavbové zrušeny.
Přitom na záplavovém území ve směru na Jarohněvice (na pozemku p. č. 678/19) se při povodni v září 2024 držela voda více než měsíc, na levém břehu Vážanského potoka v lokalitě Pekelce více než týden, kdežto v lokalitě mezi Vážanským potokem a Kotojedkou mezi Domovem důchodců a ulicí K Potoku protékala voda jen 1 (slovy jeden) den – v neděli 15.9.2025 – v pondělí 16.9.2025 byla tato lokalita suchá a bez vody. Z čehož plyne, že lokalita mezi Kotojedkou a Vážanským potokem (a pozemek p. č. 690/5) je méně záplavová než lokalita ve směru na Jarohněvice nebo na levém břehu Vážanského potoka – tento fakt však tvůrci územního plánu GGM zcela ignorovali zřejmě proto, aby měli alibi pro vyřazení tohoto území ve prospěch lokality ve směru na Jarohněvice.
Záplavové území Kotojedky a Vážanského potoka se přitom chová při každé povodni velmi podobně, a to jak při povodni v červnu 2010, tak v září 2024, proto je naprosto vyloučeno, aby architekti GGM nevěděli, kde je záplavové území. (Sám jsem si fotil – v roce 2010 i 2024 - povodně ve Vážanech, tak je mi situace známa.).

5. námitka: Podobně tvůrci územního plánu manipulovali s problematikou záplavového území na levém břehu Vážanského potoka za ulicí K Potoku ve směru na Kroměříž a podobně i na dalších územích, např. mezi Hrubým rybníkem (Bagrakem) a řekou Moravou. Zde chtěli podle verze územního plánu 6/2024 stavět, třebaže jsou evidentně záplavové. Až zásah Krajského úřadu Zlín v květnu 2025 zabránil tomuto podvodu a „dvojímu metru", při kterém chtělo Město Kroměříž jedny pozemky (na pravém břehu Vážanského potoka – kde je i můj pozemek 690/5) označit za záplavové, ale jiné pozemky (na levém břehu Vážanského potoka) chtělo bez skrupulí zastavět. Díky zásahu vyššího orgánu – Krajského úřadu Zlín - jsou nyní již tyto pozemky sice označeny jako záplavové (ve verzi územního plánu 11/2025 pod čísly zejména R. 1309, R. 1310, R. 1306 apod.), ale Město Kroměříž a tvůrci územního plánu GGM za ně nehledají náhradu. Zatímco za pozemky mezi Kotojedkou a Vážanským potokem náhradu hledali a „našli" ji ve směru na Jarohněvice, hledat náhradu za jiná záplavová území nechtěli – což svědčí o zaujatosti, nekoncepčnosti a „dvojímu metru" územního plánu a jeho tvůrců.
Záplavové území Kotojedky a Vážanského potoka se přitom chová při každé povodni velmi podobně, a to jak při povodni v červnu 2010, tak v září 2024, proto je naprosto vyloučeno, aby architekti GGM nevěděli, že jsou záplavové oba břehy Vážanského potoka, nikoliv jen pravý břeh. (Sám jsem si fotil – v roce 2010 i 2024 - povodně ve Vážanech, tak je mi situace známa).

6. námitka: Vedení Městského úřadu Kroměříž se chová velmi neeticky, udržuje lidi v nejistotě a vyhrožuje, že když se co nejdříve - do konce roku 2028 - nepřijme nový územní plán (a to i tento nyní vytvářený naprosto nedostatečný územní plán), tak bude v Kroměříži zastaven veškerý stavební život. S územním plánem spěchají dokonce tak rychle, že do něj (do verze 6/2024) nestihli zařadit ani protipovodňová opatření.

7. námitka: Krajský úřad Zlín v květnu 2025 vytkl, že nový územní plán neobsahuje žádná protipovodňová opatření. Městský úřad Kroměříž sice narychlo přijal v listopadu 2025 *Memorandum o spolupráci při přípravě protipovodňové ochrany*, ale vytváření protipovodňových opatření bude trvat velmi dlouho. Nemá proto smysl dělat nový územní plán, dokud nebudou realizována konkrétní protipovodňová opatření.

8. námitka: Na okrajích mého pozemku 690/5 mají vést dvě silnice. Jednak (podle verze 11/2025) Z. 242 od Domova důchodců ve Vážanech ke kruhovému objezdu na Zacharu – to jsem odmítl již v námitce ze srpna 2024 z důvodu, že by zatížila Vážany dopravou z města a od Výstaviště Floria, které ani neleží ve Vážanech. Podávám dodatečně nyní námitku i proti silnici Z. 234, označenou jako DS doprava silniční. Tato silnice je naprosto zbytečná a odmítám, aby zasahovala do mého pozemku. Námitku podávám nyní i z toho důvodu, že ve verzi územního plánu 6/2024 bylo vyznačení této cesty v plánu velmi nečitelné až nenalezitelné, že si této cesty nedalo v územním plánu všimnout. (Až verze územního plánu 11/2025 údaje o této cestě zpřehlednila)

9. námitka: Nová cesta Z. 268, která má vyústovat z ulice Osvoboditelů naproti ulici Hulská a má vést přes nově zástavbové území Z. 266 a Z. 264 a pak se (podle nové verze územního plánu 11/2025) stáčet dolů kolem stávajících zahrádek, kolem dětského hřiště Sádek a kolem Domova důchodců a ústit do ulice Lesní na konci Vážan ve směru na Kotojedy, je naprosto zbytečná a škodlivá. Tato silnice by způsobila, že by byl Domov důchodců, který by měl ležet v klidné zóně, sevřen ze tří stran silnicí, stejně tak by bylo ze dvou stran (touto novou cestou a ulicí Lesní) sevřeno i hřiště Sádek (resp. P. 223). Silnice by zahltila dopravou prostranství, které dnes využívají výhradně chodci a slouží k rekreaci. Způsobovala by hluk a exhalace důchodcům v Domově důchodců a dětem na hřišti. Odváděla by dopravu z nově zástavbového území Z. 266 a Z. 264, takže by byla dopravou zahlcena nejen ulice Lesní, ale i tato nová

3.

spojnice mezi ulicí Osvoboditelů a Lesní. Navíc je území v dolní části ulice Lesní, hřiště Sádek a Domov důchodců záplavovým územím, proto by nová silnice vedla do záplavového území.

10. námitka: Stejně zbytečné je i vytváření nové cesty (podle nové verze územního plánu 11/2025) ve zbývající části pozemku p. č. 396 ve Vážanech propojující ulici Zahradní s ulicí Lesní za Domovem důchodců. Drtivá většina obyvatel domů na Lesní ulici, kteří mají zahrady otočené právě k pozemku – polní cestě p. č. 396 a případné nové cestě Z. 268, nechtějí, aby jim za domem jezdila silniční doprava, která by navíc odváděla dopravu z nově zástavbových území.
Pokud by Městský úřad Kroměříž chtěl skutečně pomoci ulehčit Vážanům co se týče zasycení dopravou, tak nikoliv stavbou cesty za zahradami domů, ale obchvatem, který by odvedl dopravu dál od zastavených území Vážan.

11. námitka: Dle nově vytvářeného územního plánu bylo jako zástavbové stanoveno území ve směru na Jarohněvice (Z. 266, Z. 264, Z. 268), a to zcela neopodstatněně a škodlivě. Jednak by leželo na velmi úrodné půdě (bonity I a II), jednak výjezd z této lokality na ulici Osvoboditelů by byl velmi nebezpečný (již v minulosti se v této části Vážan odehrálo spoustu dopravních nehod, například v červnu 2014 zde došlo ke střetu auta s motorkářem na křižovatce ulic Hulská a Osvoboditelů, v dubnu 2016 se stala téměř totožná nehoda na stejném místě, v červenci 2014 se stala smrtelná nehoda, při niž zemřel chodec, dopravní nehody zde byly i v červenci 2015 a květnu 2019). Dále by z této lokality byla odváděna doprava (podle nové verze územního plánu 11/2025) i do Lesní ulice kolem zahrádek, dětského hřiště a Domova důchodců, tudíž by výstavba v těchto lokalitách škodila celým Vážanům. Snaha stavět na kvalitní půdě, v dopravně nebezpečné oblasti s hrozbou autonehod a ještě s problémem střetu zájmů starosty (pozemek jeho rodinného příslušníka leží právě v této lokalitě), svědčí o naprosté nedostatečnosti nového územního plánu. Proto je třeba zástavbovou lokalitu ve směru na Jarohněvice z územního plánu úplně vyřadit.

12. námitka: Zůstává v platnosti má námitka proti silnici (Z. 239) z Vážan směrem na Plačkov, Havlíčkovu ulici, Barbořinu a dál po mých pozemcích 667/64 a 197/3. Je sice pravda, že tato cesta je uvedena již v předešlých územních plánech, ale dnes je situace zcela odlišná. Nesloužila by jen jako spojnice, ale odváděla by do Vážan dopravu z nově zastavitelných území, např. z Hanáckých polí, a počet automobilů se zmnohonásobil. Podle nově vytvářeného územního plánu by měla silnice ústit do ulice Osvoboditelů naproti ulici Lesní, takže by vytvořila novou nepřehlednou křižovatku a zhoršila by dopravní situaci ve Vážanech. Vedla by kolem dětského hřiště u bývalé vážanské cihelny, kolem psího hřiště a naproti domům v Polní ulici, tedy oblasti, která slouží dnes hlavně k odpočinku a rekreaci. Existují také důvodné obavy, že by tato komunikace mohla sloužit k navážení škodlivých materiálů do prostoru bývalé cihelny, což je další důvod, aby tato komunikace nebyla v územním plánu obsažena.
Pokud by Městský úřad Kroměříž chtěl skutečně pomoci ulehčit Vážanům co se týče zasycení dopravou, tak nikoliv stavbou cesty kolem obydlené oblasti a dětského hřiště, ale skutečným obchvatem, který by odvedl dopravu dál od zástavbových území Vážan.

13. námitka: Samostatná otázka se týká možnosti nové výstavby ve Vážanech. Vážany jsou extrémně zastavěné, proto není přípustné je dále zastavovat. Pokud by se vůbec mělo uvažovat o nové zástavbě, tak nikoliv v lokalitě směrem na Jarohněvice (kde je velmi kvalitní půda bonity I a II, oblast častých dopravních nehod a pozemek starostova příbuzného se střetem zájmu), ale jen o omezené výstavbě kolem Vážanského potoka od Domova důchodců k ulici K Potoku. (V této lokalitě se nachází méně kvalitní zemědělská půda – bonita III, proto by nedošlo k tak velkým škodám na zemědělském půdním fondu; V této lokalitě patří pozemky obyvatelům Vážan, nikoliv spekulantům.) V tomto případě by snad byla silnice v této lokalitě v omezené podobě oprávněna, ale nikoliv až k Výstavišti Floria a ke kruhovému objezdu Zachar/Slovan, ale jen od Domova důchodců k mostku přes Vážanský potok na konci ulice K Potoku, čímž by průjezdnost byla podstatně nižší. Proto je třeba zástavbovou lokalitu ve směru na Jarohněvice z územního plánu úplně vyřadit. Nehorázně velká zástavbová plocha se nachází také ve vážanské lokalitě Pekelce a okolí (Z. 208, Z. 209, Z. 210), proto by zde Vážanům prospělo výstavbu také omezit.

Odůvodnění – shrnutí:

1. Při tvorbě nového územního plánu dochází k nekalým praktikám, územní plán je zaujatý, nemravný, ignoruje názory veřejnosti, vlastníků i zástupců veřejnosti. Názory občanů, vlastníků a zástupců veřejnosti jsou hrubě ignorovány a tvůrci územního plánu GGM a MěÚ Kroměříž se jimi odmítají zabývat a skutečně vypořádávat.

2. Územní plán je poznamenaný zjevným střetem zájmu starosty Kroměříže Mgr. Tomáše Opatrného a ani nová verze územního plánu 11/2025 tento střet zájmu neřeší a neodstranila ho.

3. Tvůrci územního plánu manipulují s problematikou záplavového území, v některých případech využívají existenci záplavového území k vyřazení pozemků ze statutu stavebních, v jiných případech ale chtěli ponechat pozemky se statutem stavebních i na záplavových územích, nebo dokonce vytvořili nová zástavbová území, která zasahovala až

4.

do záplavového území, jako tomu bylo v případě nově zastavitelných území na konci Vážan ve směru na Jarohněvice. Přitom lokalita mezi Vážanským potokem a Kotojedkou (R.1303, R. 1321) je méně záplavová, než lokalita ve směru na Jarohněvice (p. č. 678/19) nebo na levém břehu Vážanského potoka od ulice K Potoku dál po proudu Vážanského potoka.

4. Tvůrci územního plánu a Městský úřad Kroměříž naprosto zbytečně spěchá s přijetím nového územního plánu místo toho, aby napravilo tento územní plán a skutečně vypořádalo všechny připomínky, námitky a požadavky občanů.

5. Vytvářet nový územní plán, když nejsou skutečně zrealizována protipovodňová opatření, je naprosto zbytečné.

6. Vytváření nových cest by ještě zhoršilo již tak neúnosné zatížení dopravou ve Vážanech, zvýšilo by množství automobilové dopravy přes Vážany a vytvořilo by nové, velmi nepřehledné a životu nebezpečné dopravní křižovatky. Pokud by Město Kroměříž chtělo skutečně řešit dopravní situaci ve Vážanech, mělo by do územního plánu zapracovat skutečný obchvat Vážan umístěný daleko od zastavených území.

7. Nová spojnice ulic Osvoboditelů a Lesní (Z. 268 vedoucí i přes pozemek p. č. 396) by dopravně neulehčila Vážanům, zničila by (podle nové verze územního plánu 11/2025) rekreační a klidové části Vážan kolem hřiště Sádek, kolem Domova důchodců a za zahradami domů na Lesní ulici, jejichž zahrady přiléhají právě k této zamýšlené cestě spojující ulici Zahradní, Lesní u Domova důchodců a nové zástavbové území ve směru na Jarohněvice. Měla by neblahý vliv na zdravotní a duševní stav zahrádkářů na zahradách kolem spojnice, děti na hřišti a důchodce. Byla by v ní neúnosně hustá doprava i proto, že spojnice Z. 268 navazuje nejen na ulici Lesní, ale i na novou předpokládanou cestu Z. 234 (i Z. 242), které mohou odvádět nebo přivádět dopravu do Kroměříže a na Výstaviště Floria. Navíc by pro Vážany tato cesta neměla žádný smysl, protože by odváděla dopravu z nově vytvořeného zástavbového území.

8. Navrhovaná výstavba ve směru na Jarohněvice (byť díky zásahu Krajského úřadu Zlín územně již zmenšená), by byla škodlivá k půdě (je zde bonita I a II), zvýšila by dopravu ve Vážanech, ohrožovala by lidské životy při (zde velmi častých) dopravních nehodách a škodila by místním obyvatelům, důchodcům i dětem na hřišti, protože má (podle nové verze územního plánu 11/2025) vést dopravu tudy. Proto je třeba zástavbovou lokalitu ve směru na Jarohněvice z územního plánu úplně vyřadit. Navíc tato lokalita je do územního plánu jako zástavbová zařazena zcela nově, v minulém (tedy doposud platném) územním plánu z roku 2004 se jako zástavbová vůbec nevyskytovala a každý dosavadní představitel města Kroměříže zdůrazňoval, že je v této lokalitě zcela nevhodné, ne-li nemožné stavět. Situace se změnila až s nástupem Mgr. Tomáše Opatrného do funkce starosty („shodou okolností" má jeho příbuzný v této lokalitě pozemek).

9. Případná cesta z Vážan na Plačkov, ulici Havlíčkovu a dál by uškodila Vážanům, Vážany by se díky ní staly ještě více tranzitní, odváděly by dopravu z nově zastavených území. Tato cesta by vedla kolem dětského hřiště, psího hřiště a vytvořila by nebezpečnou křižovatku do ulice Osvoboditelů. Existuje také důvodné podezření na zneužití nově vybudované komunikace z Vážan na Plačkov k zavážení hliniště bývalé cihelny Vážany.

10. Přijetí tohoto nového územního plánu ve stávající podobě by degradovalo ceny pozemků a znehodnotilo by kvalitní ornou půdu, a to jak uvedenými novými cestami (Z. 268, cesta na p. č. 396, Z.234, Z.242, Z.239), tak zástavbou ve směru na Jarohněvice (Z. 266, Z. 264). Proto je třeba zástavbovou lokalitu ve směru na Jarohněvice z územního plánu úplně vyřadit. Nehorázně velká zástavbová plocha se nachází také ve Vážanské lokalitě Pekelce a okolí (Z. 208, Z. 209, Z. 210).

11. Přijetí tohoto nového územního plánu ve stávající podobě by zlikvidovalo klidové území kolem Domova důchodců, hřiště Sádek a kolem polní cesty p. č. 396 mezi stávající ulicí Zahradní a Domovem důchodců (podle nové verze územního plánu 11/2025), kde dnes chodí lidé a děti na hřiště nebo procházku. Stejně tak by zlikvidovalo klidové území kolem hřiště u cihelny a psího hřiště. Pokud by Město Kroměříž chtělo skutečně řešit dopravní situaci ve Vážanech, mělo by do územního plánu zapracovat skutečný obchvat Vážan umístěný daleko od zastavených území.

12. Případná omezená výstavba kolem Vážanského potoka od Domova důchodců k ulici K Potoku by byla šetrnější k půdě (je zde bonita III), dopravě a nebyla by pro Vážany tak škodlivá jako výstavba ve směru na Jarohněvice.

13. Územní plán je tak nekvalitní, protekční a odbytý do takové míry, že by neměl být vůbec přijat, alespoň ne v současné podobě. Prospěl by jen firmám a osobám spjatými s vedením města. Vážanům, které by měly mít venkovský charakter, by velmi uškodil, urychlil by devastaci Vážan a přetvořil by Vážany v tranzitní území a nevzhledné satelitní městečko.

5.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Viz Popis nebo vymezení území dotčeného námitkou, zejména:
Katastrální území Vážany u Kroměříže
LV 4362
- parcely č. 667/64, 197/3; 690/5
- dále 667/16, 667/48, 681/35, 682/14

Seznam příloh:

- plán s vyznačenými územími, které jsou zejména zmiňovány v této mé námitce – z návrhu 11/2025

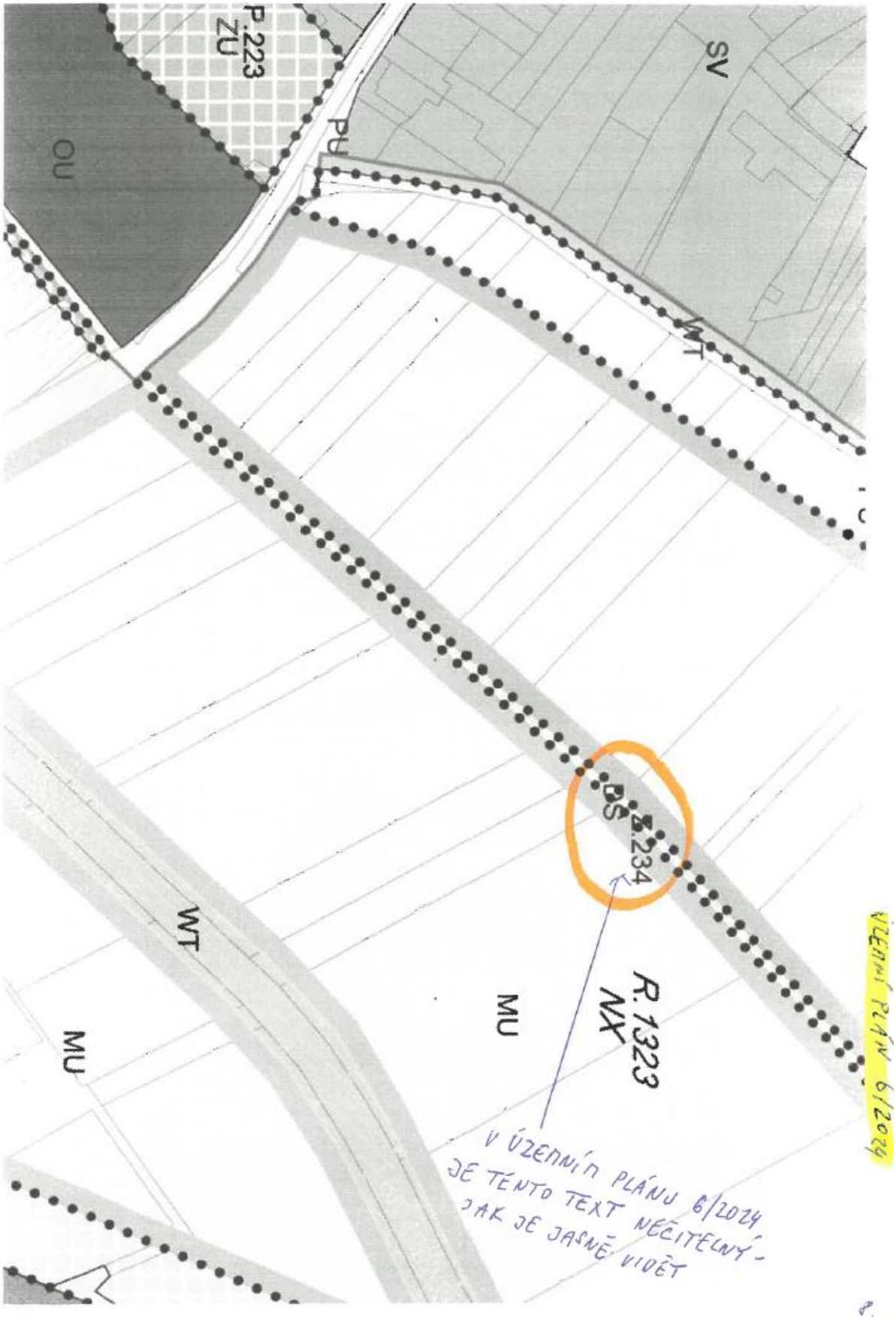
- plán z návrhu 6/2024, který dokazuje, že cesta DS Z.234 byla vyznačena (možná záměrně?) velmi nečitelně, protože její název byl napsán přímo do na mapě vyznačených bodů

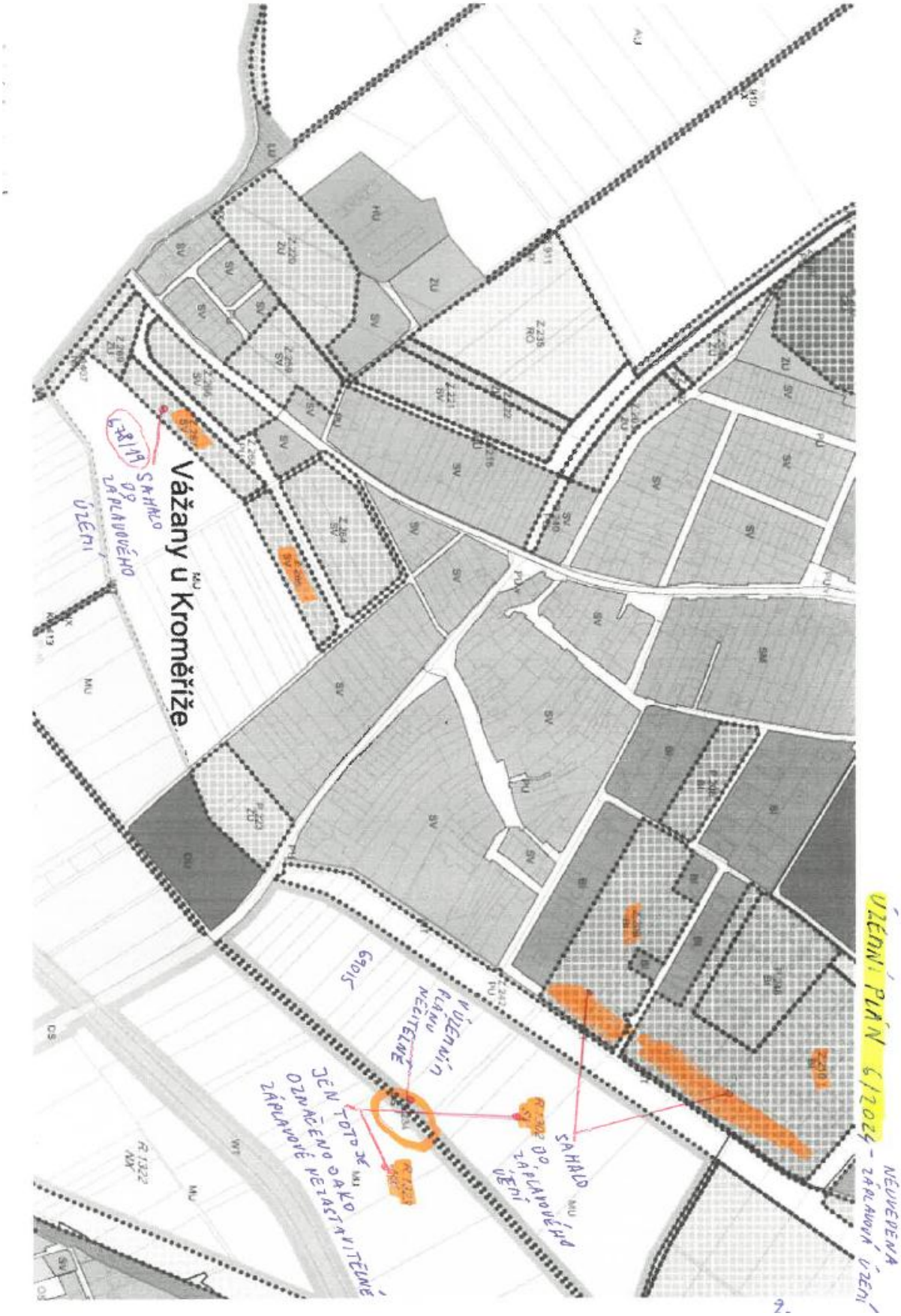
- plán z návrhu 6/2024, který dokazuje, že tvůrci územního plánu a MěÚ Kroměříž chtěli zastavitelné pozemky lokalizovat i do záplavového území – tedy nelegálně (teprve až v návrhu 11/2025 – ale to až díky zásahu Krajského úřadu Zlín - byla tato území označena jako záplavová nebo vyřazena jako záplavová)

Ve Vážanech dne 15.12.2025

Karel Pospíšil
.....
Podpis – Karel Pospíšil


667/64
193/7
678/19
39C
Vážany u Kroměříže
SV
ZU
PU
MU
BI
WT
ZK
HU
OU
DS
PX


P.223
ZU
OU
PU
SV
WT
DS 234
WT
MU
MU
R 1323
NX
V ÚZEMNÍM PLÁNU 6/2024
JE TENTO TEXT NEČITELNÝ -
JAK JE JASNĚ VIDĚT
ÚZEMNÍ PLÁN 6/2024


Vážany u Kroměříže
ÚZEMNÍ PLÁN 6/2024 – ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ
NEUVEDENA
SAHALO DO ZAPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
JEN TOTO JE MU OZNAČENO JAKO ZÁPLAVOVÉ NEZASTAVITELNÉ
SAHALO DO ZAPLAVOVÉHO ÚZEMÍ

MeUKM/162741/2025

Námitka
Výrok:
Námitkám se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podatel v rámci svého podání označeného jako „Námitka k návrhu nového územního plánu Města Kroměříž – návrh 11/2025“ uplatňuje řadu výhrad / námitek proti návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, byť ne vždy je zcela zřejmé, zda je aktivně legitimovaný k podání námitek. Nicméně bylo přistoupeno k reakci na podání podatele jako celek.

Je vhodné poznamenat, že detailnost odůvodnění vypořádání námitek a připomínek odpovídá detailnosti a konkrétnosti podané námitky a připomínky. Není úkolem pořizovatele ani určeného zastupitele, aby domýšleli argumentaci, která nebyla vznesena, či doplňovali námitky o úvahy, které nebyly podatelem formulovány.

Ad 1. námitka

Návrh nového ÚP byl zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Ačkoliv podatel uvádí, že při zpracování návrhů mělo dojít k jakýmsi nekalým praktikám, blíže toto není specifikováno, a tudíž lze stěží na tuto část reagovat.

K tvrzení, že byly ignorovány názory občanů a veřejnosti, je nutné uvést, že na veškeré oficiální námitky a připomínky bylo reagováno v souladu se stavebním zákonem (viz návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek po veřejném projednání), stejně tak je přistupováno k námitkám a připomínkám v současné době. „Petice“, která byla podepsána více než 300 lidmi, není úkonem, jenž by byl předpokládán stavebním zákonem. Její signatáři mohli výhrady vůči návrhům ÚP vznášet jako připomínky, případně využít institutu zástupce veřejnosti podle § 23 stavebního zákona.

Ohledně neoficiální diskuse v březnu 2025 je vhodné poznamenat, že se nejednalo o úkon ve smyslu stavebního zákona, nýbrž o neoficiální setkání zástupců města Kroměříže s občany města. Námitka tedy není důvodná.

Ad 2. námitka

V této části podatel opakovaně tvrdí, že mají být ignorovány názory občanů, vlastníků a zástupců veřejnosti, jimiž se prý odmítají tvůrci územního plánu a MěÚ Kroměříž zabývat a vypořádávat s tím, že jedinými změnami mezi návrhem ÚP pro veřejné projednání a návrhem ÚP pro opakované veřejné projednání mají být změny vyplývající z „rozhodnutí“ Krajského úřadu Zlínského kraje z května 2025, které zakázalo stavět v záplavových území. Dále je pak poukazováno na údajný střet zájmů starosty města Mgr. Tomáše Opatrného.

K tomuto je nutné uvést, že tvrzení podatele neodpovídají obsahu spisu ani postupu pořizovatele a určeného zastupitele. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu ÚP pro veřejné projednání. Veškerými podáními se pořizovatel s určeným zastupitelem zabývali a bylo-li by to s ohledem na ochranu veřejných zájmů a cíle a úkoly územního plánování (viz § 18 a § 19 stavebního zákona) možné, bylo námitkám a připomínkám vyhověno. Podatel sám uplatňoval námitky vůči dopravní koncepci, které vyhověno nebylo, nýbrž to bylo dáno tím, že šlo o koncepční řešení dopravy na území města. Není tedy pravdivé ani tvrzení, že by byly činěny úpravy toliko ve vazbě na požadavky dotčeného orgánu – Krajského úřadu Zlínského kraje na úseku vodního hospodářství. Zde lze odkázat na návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání, který je součástí spisu.

Ve vztahu k údajnému střetu zájmů starosty Mgr. Tomáše Opatrného je nutné uvést, že v této části zůstal podatel toliko na úrovni tvrzení. Pro úplnost je pak vhodné připomenout, že stávající určený zastupitel PhDr. Pavel Motyčka, Ph.D., byl určen jako určený zastupitel usnesením Zastupitelstva města Kroměříže č. ZMK/24/13/13 ze dne 17. 10. 2024, s účinností od 18. 10. 2024.

Ad 3. námitka

V této části podatel pokračuje v tom, že namítá údajný střet zájmů starosty Mgr. Tomáše Opatrného, a to s ohledem na skutečnost, že byl v jistou fázi procesu pořízení nového ÚP určeným zastupitelem ve smyslu stavebního zákona. Tento střet zájmů má být spatřován v rámci pozemku p.č. 678/19 ve Vážanech, který je ve vlastnictví příbuzného starosty Mgr. Tomáše Opatrného. Vymezení této lokality je pak zpochybňováno.

Je otázkou, zda se v tomto případě vůbec jedná o námitku. Nicméně obecně lze k tomu uvést, že při přípravě nového ÚP bylo přistupováno ve všem subjektům bez jakéhokoliv (pozitivní či negativní) diskriminace. Návrh ÚP byl zpracován v souladu se stavebním zákonem. Příbuzenské vazby s vedením města nehrály a nehrají roli při funkčním vymezení jednotlivých pozemků. Podatel blíže nespecifikuje chyby, k nimž by mělo údajně docházet, pročež se k nim nelze blíže vyjádřit.

Ad 4. námitka

V této části podatel tvrdí, že má být se záplavovým územím „manipulováno". K tomuto je nutné uvést, že v rámci návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo vycházeno z toho, že dotčený orgán – Krajský úřad Zlínského kraje na úseku vodního hospodářství – bude vyžadovat toliko podmíněnost ploch v záplavovém území obecným požadavkem na zajištění protipovodňových opatření. Krajský úřad Zlínského kraje ovšem v rámci koordinovaného stanoviska ze dne 14. 8. 2024 č. j. KUZL 71312/2024 požadoval pro ponechání návrhových ploch, aby byl vymezen v ÚP návrh konkrétních protipovodňových opatření.

Při přípravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání bylo vycházeno z toho, že:

a) *v případě záplavového území Moravy a Moštěnky jsou již konkrétní protipovodňová opatření navržena na základě projektu společnosti AGROPROJEKT PSO s.r.o., IČO:*

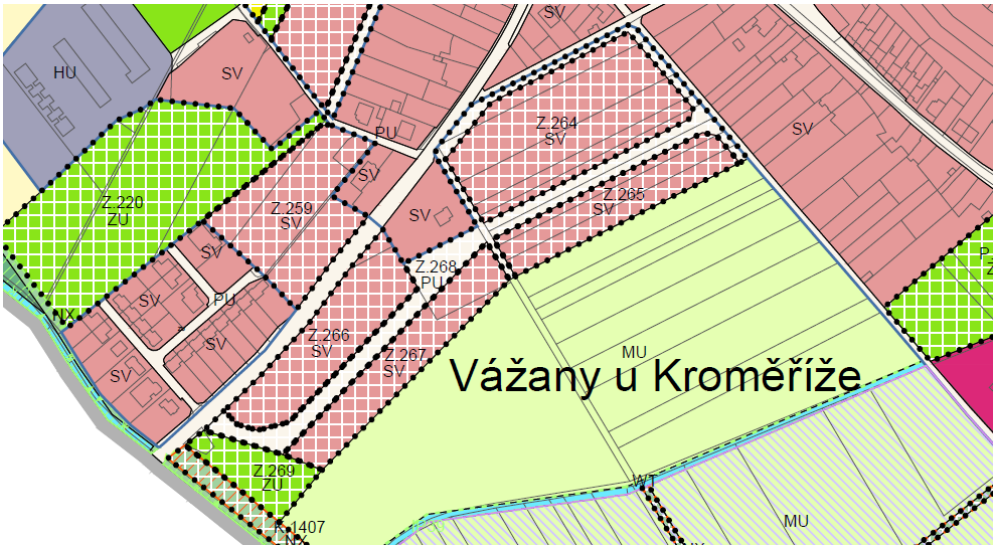
41601483, se sídlem Slavíčkova 840/1b, 638 00 Brno, z r. 2015, přičemž při přípravě bylo vycházeno z jejich aktuálnosti a platnosti; tyto návrhy pak byly prověřovány v roce 2022, kdy byla zpracována studie proveditelnosti ze strany doc. Ing. Aleše Drába, Ph.D. z VUT v Brně,
tento projekt byl následně reflektován v návrhu ÚP i v návrhu pro OVP, přičemž lokality dotčené pouze tímto záplavovým územím byly podmíněny realizací těchto protipovodňových opatření (viz např. specifické podmínky v případě plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, plochy s rozdílným způsobem využití HU – smíšené výrobní všeobecné apod.),

b) *v případě záplavového území Kotojedky a Zacharky neexistují konkrétní protipovodňová opatření, což vedlo k tomu, že tato konkrétní protipovodňová opatření nemohla být zohledněna v návrhu ÚP ani v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, pročež nezbylo než v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu (vč. navazující komunikace s dotčeným orgánem v r. 2025) řadu zastavitelných ploch vypustit a v těchto lokalitách došlo k vymezení územních rezerv.*

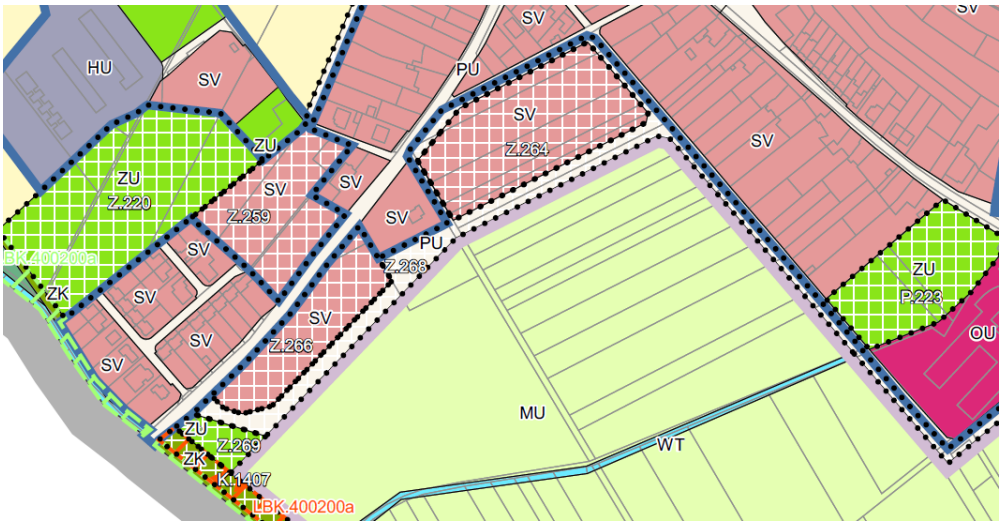
Blíže k tomuto viz např. vypořádání námitek společnosti PMS Reality a.s., ale i další.

Rozhodně pak nebylo se záplavovým územím, resp. jeho vymezením jakkoliv manipulováno. Záplavová území jsou autoritativně vymezena, přičemž byla v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání respektována. Tam, kde již existuje návrh konkrétních protipovodňových opatření, byly zachovány návrhové plochy, tam, kde takový návrh neexistuje, bylo nutné přistoupit k redukci návrhových ploch. Při redukci pak bylo zvoleno přiměřené řešení prostřednictvím vymezení územních rezerv.

V důsledku toho pak došlo mezi návrhem ÚP pro veřejné projednání (nahoře) a návrhem ÚP pro opakované veřejné projednání (dole) k podstatným redukcím, a to nejen na pozemku p.č. 678/19):



(Návrh ÚP pro veřejné projednání)



(Návrh ÚP pro veřejné projednání)

Rozhodně tedy nelze hovořit o jakékoliv diskriminaci či zvýhodňování, jak uvádí podatel.

Ad 5. námitka

V této námitce podatel tvrdí, že má být manipulováno se záplavovým územím, neboť v návrhu ÚP pro veřejné projednání byla lokalita tzv. Hrubý rybník vymezena jako zastavitelná, přičemž až po zásahu dotčeného orgánu došlo k jejímu vypuštění. Současně vyčítá městu a zpracovatelům to, že měly být hledány náhrady za vypuštěné lokality.

K tomuto je nutné poukázat na to, že návrh ÚP pro veřejné projednání podmiňoval využitelnost zastavitelných ploch – včetně Hrubého rybníka – realizací protipovodňových opatření. Nicméně Krajský úřad Zlínského kraje, jako dotčený orgán na úseku vodního hospodářství, požadoval návrh konkrétních protipovodňových opatření pro jednotlivé návrhové plochy. Na stav návrhů konkrétních protipovodňových opatření pro jednotlivá záplavová území lze odkázat na již uvedené.

Ohledně požadavku na vymezování nových zastavitelných ploch nad rámec návrhu ÚP pro veřejné projednání je nutné uvést, že pořizovatel s určeným zastupitelem vycházeli primárně z výsledků veřejného projednání a na tyto bylo reagováno. Vymezování nových rozsáhlých zastavitelných ploch tak, jak požaduje podatel, by mohlo vést k tomu, že dojde ke změně celkové koncepce návrhu ÚP a bude nutné návrh vrátit na začátek procesu (třeba až na úroveň společného jednání). Z tohoto důvodu již nebylo přistupováno k vymezování nových záborů zemědělské půdy a vymezování nových návrhových ploch.

Ad 6. námitka

K tvrzení, že má docházet k „vyhrožování“ v souvislosti s přípravou nového ÚP rokem 2028, je nutné uvést toliko to, že podle § 322 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), platí: „Územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 1. ledna 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je

nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2028. Obecně závazné vyhlášky, jimiž byla vymezena závazná část této územně plánovací dokumentace, se považují za opatření obecné povahy, které je závazné pro navazující územně plánovací dokumentaci a pro rozhodování v území. Části územně plánovací dokumentace schválené přede dnem 1. ledna 2007, které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí.“ Následek případného nevydání nového územního plánu je tedy nabíledni.

Ohledně toho, že by se „nestihla“ zařadit do návrhu ÚP konkrétní protipovodňová opatření, je možné uvést, že toto tvrzení není pravdivé. Konkrétní návrh protipovodňových opatření, který byl zpracován v případě záplavového území Moravy a Moštěnky, byl do návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání zahrnut. Nicméně v případě dalších záplavových území (Kotojedky, Zacharky a Olšinky) konkrétní návrh připraven není, a to s ohledem na komplikovanost předmětného území (k tomu viz např. návrh rozhodnutí o námitkách PMS Reality, a.s.). Mj. z tohoto důvodu bylo uzavřeno memorandum mezi městem Kroměříž a Povodním Moravy, s.p. s cílem přípravy konkrétního návrhu.

Ad 7. námitka

K tvrzení o nesmyslnosti chystat nový územní plán do vytvoření konkrétního návrhu protipovodňových opatření je možné uvést, že tento přístup by byl samozřejmě možný.

Nicméně, pokud by se nestihlo vydat nový ÚP do 31. 12. 2028, pak stávající platný ÚP pozbyde podle nového stavebního zákona své platnosti a bude vycházeno toliko z vymezení zastavěného území, což s velkou měrou pravděpodobnosti povede k podstatnému zpomalení až zastavení rozvoje v Kroměříži. Riziko tohoto následku pak bylo vyhodnoceno jako relevantní.

Ad 8. námitka

Ač označeno jako jedna námitka, fakticky obsahuje dvě. V první části jde o námitku vůči dopravnímu řešení Z.242, na kterou bylo již reagováno při vypořádání námitek k návrhu ÚP pro veřejné projednání (námitky ze srpna 2024). V druhé části jde o námitku nepřípustnou, jelikož proti lokalitě Z.234 nebyly podány námitky včas. Zde je vhodné připomenout regulaci podle návrhu ÚP pro veřejné projednání (vlevo) a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo):



Na obou výřezech je regulace velmi dobře patrná. Pro úpnost je vhodné dodat, že se jedná o plochu zásadní pro prostupnost území a pro umožnění případného budoucního využití poté, co dojde k vyřešení záplavového území. Současně je vhodné uvést, že v předmětné lokalitě má pozemek město Kroměříž (p.č. 690/18).

Ad 9. námitka

V této části podatel nesouhlasí s vymezením Z.268 (PU), přičemž poukazuje na dopravní vytížení vyjmenovaných objektů, které se nachází v okolí. Podatel tvrdí, že by toto mělo vést k zahlcení dopravou.

Je nutné poukázat na to, že jde o koncepční řešení, které je součástí řešení dopravy v rámci města Kroměříže. Dopravní propojení v ploše Z.268 může být realizováno i bez využití ploch Z.264 a Z.266, které mohou být do doby jejich využití stále zemědělsky využívané. Jedná se naopak o koncepční řešení, ve vazbě na vymezené rezervy v území. Je vhodné pak doplnit, že s plochou Z.268 bylo počítáno již v rámci návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Ad 10. námitka

Ani v tomto případě se nejedná o nekoncepční řešení, jak tvrdí podatel. Jedná se o součást dopravní koncepce, která je v návrhu ÚP odůvodněna (stejně jako v návrhu vypořádání námitek a návrhu vyhodnocení připomínek po veřejném projednání).

Ad 11. námitka

K vymezení zastavitelných ploch Z.264, Z.266 a Z.268 je vhodné uvést, že tyto zastavitelné plochy byly vymezeny (ještě ve větším rozsahu) již v návrhu ÚP pro veřejné projednání. V daném případě se jedná o kvalitní půdy, byť kvalitní půdy jsou „problémem" napříč územím města Kroměříže. Za těchto okolností tedy to, že jde o zábor půd patřící do I. a II. třídy ochrany, není anomální. K tomuto záboru se vyjadřoval dotčený orgán, přičemž s návrhem ÚP pro opakované veřejné projednání vyslovil svůj souhlas (viz koordinované stanovisko Krajského

úřadu Zlínského kraje ze dne 16. 12. 2025 č. j. KUZL 112844/2025). Jedná se tedy o přípustné zábory zemědělské půdy.

K problematice lokální dopravy a související nehodovosti je vhodné uvést, že konkrétní dopravní napojení předmětné lokality bude předmětem až procesů podle nového stavebního zákona. V rámci návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je dopravní řešení nastaveno. Nicméně není v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání regulováno to, jaká přesně bude realizována komunikace a kde bude napojena. V rámci návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je naznačena jistá koncepce. Nepochybně pak lze očekávat, že v rámci řízení o povolení záměru v těchto lokalitách budou dotčené orgány trvat na dopravním napojení tak, aby bylo bezpečné. Stejně tak ze strany příslušného projektanta bude navrženo řešení souladné s relevantními (právními i technickými) normami.

Ad 12. námitka

Jedná se o námitku, která byla vypořádána již k návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Nicméně je vhodné uvést, že tato plocha byla vymezena z důvodu vhodného umístění s ohledem na urbanistickou koncepci města a z důvodu zajištění propojení ul. Osvoboditelů a Havlíčkova a tím zajištění dopravního propojení v rámci základní koncepce dopravního řešení města. V podrobnostech je pak možné odkázat na odůvodnění koncepce dopravy a na vypořádání námitek podatele a dalších subjektů k návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Ad 13. námitka

V rámci návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla snaha zachovat možnost rozvoje ideálně všem místním částem, pročež i v rámci místní části Vážany byly vymezeny a zachovány zastavitelné návrhové plochy. Nicméně je nutné zdůraznit, že jediným kritériem nebyla ochrana zemědělské půdy, nýbrž – jak již bylo zmíněno shora – právě problematika záplavových území.

Při reflexi všech těchto limitů a při krocích vedoucích k naplnění cílů a úkolů územního plánování pak došlo k vymezení právě těchto návrhových ploch. Pro účely dořešení dopravy jsou pak společně se zastavitelnými plochami vymezovány též plochy související pro dopravní infrastrukturu, kterých si podatel všiml a taktéž vůči nim uplatnil své námitky.

K odůvodnění:

Na vlastní odůvodnění námitek není detailně reagováno, sám podatel tuto část nazval jako odůvodnění. Navíc odůvodnění je číslováno rozdílně od námitek, místy tedy není zcela zřejmé, ke které námitce se odůvodnění váže. Nicméně po seznámení s odůvodněním lze konstatovat, že materiálně bylo reagováno i na toto odůvodnění.

Připomínky/námitka k návrhu nového územního plánu Města Kroměříž - návrh 11/2025

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Odd. územního plánování
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

MUKMSS10767412

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-1-
Došlo 16 -12- 2025
Č.j.: MUKM/162960/25
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy: Skart. zn./lh.

1.

Jméno a příjmení:	**Mgr., Mgr. Karel Pospíšil** **Marie Pospíšilová**
Datum narození:	08.07.1982 08.02.1958
Adresa trvalého pobytu:	Lesní 244/32 767 01 Kroměříž – Vážany Telefon: 776 241 963 E-mail: karel.pospisilmgr@email.cz
Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou nebo námitkou:	1) Území v katastrálním území Vážany vyznačená v územním plánu návrh 11/2025 – zejména: Z. 266; Z.264; Z.268; Z. 234; Z. 242; R. 1303; R. 1321; R. 1309; R. 1310; Z. 239; P. 223; Z. 208; Z. 209; Z. 210 2) dále Katastrální území Vážany – parcely č. 396; 678/19; 678/24; 678/15; 618/13; 678/14; 678/12; 678/11; 678/10; 678/9; 678/8; 678/7; 681/29; 690/18; 415/1; 690/17 3) Katastrální území Vážany u Kroměříže LV 3708 – Marie Pospíšilová p. č. 372 – k tomuto pozemku podáváme **námitku**

Text: **Připomínky/námitka k návrhu nového územního plánu Města Kroměříž - návrh 11/2025**

1. připomínka: Při tvorbě nového územního plánu dochází k nekalým praktikám, územní plán je zaujatý, nemravný, ignoruje názory veřejnosti, vlastníků i zástupců veřejnosti. Proti první verzi územního plánu (návrh 6/2024) podalo námitky a připomínky více než 500 osob nebo subjektů, ve Vážanech hned v srpnu 2024 proti tomuto územnímu plánu vznikla petice, kterou podepsalo více než 300 lidí. Dále tento územní plán odmítlo více než 300 lidí na veřejné diskusi o územním plánu dne 13.3.2025 (celý společenský sál Domu kultury), a to navzdory tomu, že Městský úřad Kroměříž činil obstrukce vůči vlastnímu obyvatelstvu (původně slíbil, že se budou konat dvě veřejné schůze – 6.3.2025 a 13.3.2025, přičemž tuto první schůzi zrušil pouhý den před jejím uskutečněním, aniž by ji nahradil jiným termínem).

2. připomínka: Názory občanů, vlastníků a zástupců veřejnosti jsou hrubě ignorovány a tvůrci územního plánu a MěÚ Kroměříž se jimi odmítají zabývat a skutečně vypořádávat. Jedinými změnami územního plánu verze 11/2025 oproti verzi 6/2024 jsou změny vyplývající z rozhodnutí Krajského úřadu Zlín z května 2025, které zakázalo stavět na záplavových územích (což akceptoval MěÚ Kroměříž jen proto, že musel – tzv. „ze zákona").

3. připomínka: Územní plán je poznamenaný zjevným střetem zájmu starosty Kroměříže Mgr. Tomáše Opatrného a ani nová verze územního plánu 11/2025 tento střet zájmu neřeší a neodstranila ho. Ukázalo se, že tvůrci územního plánu – sdružení architektů GGM Ivan Gogolák, Lukáš Grasse a Petr Malý – se znají se starostou Kroměříže Mgr. Tomášem Opatrným/ jeho tchánem Ing. Arch. Milanem Kroumanem už delší dobu, a právě rodina starosty Opatrného by z nového územního plánu velmi profitovala (jako nově zástavbový je totiž určen v územním plánu pozemek 678/19 starostova příbuzného Kroumana nacházející se ve Vážanech). Navíc tato lokalita je do územního plánu jako zástavbová zařazena zcela nově, v minulém (tedy doposud platném) územním plánu z roku 2004 se jako zástavbová vůbec nevyskytovala a každý dosavadní představitel města Kroměříže zdůrazňoval, že je v této lokalitě zcela nevhodné, ne-li nemožné stavět. Situace se změnila až s nástupem Mgr. Tomáše Opatrného do funkce starosty („shodou okolností" má jeho příbuzný právě v této lokalitě parcelu). Navíc starosta Tomáš Opatrný byl až do září 2024 i zastupitelem pro územní plán, a mohl proto architekty GGM ovlivňovat. Od září 2024 je sice novým zastupitelem pro územní plán PhDr. Pavel Motyčka, ale místo toho, aby napravoval záměrné i nezáměrné chyby a machinace územního plánu z června 2024, tak se snaží územní plán co nejrychleji zlegalizovat, a to i za cenu chyb, nespravedlností a střetu zájmu.

4. připomínka: Tvůrci územního plánu manipulují s problematikou záplavového území, v některých případech využívají existenci záplavového území k vyřazení pozemků ze statutu stavebních, v jiných případech ale chtěli ponechat pozemky se statutem stavebních i na záplavových územích, nebo dokonce vytvořili nová zástavbová území, která zasahují až do záplavového území. Již dle verze územního plánu 6/2024 zrušili status pozemků ve Vážanech mezi Kotojedkou a Vážanským potokem za Domovem důchodců jako stavebních a určili jim status nezastavitelných záplavových (v územím plánu 6/2024 označeny R. 1302 a R. 1323, přičemž R. 1302 zařadili do územní rezervy a R.

2.

1323 vyřadili úplně; v územním plánu 11/2025 jsou označeny jako R. 1303 a R. 1321). Jako náhradu za tato území chtějí stavět na pozemcích ve směru na Jarohněvice (v územním plánu 11/2025 označeno Z. 266, Z. 264 a Z. 268, přičemž jako zástavbový je zde určen hlavně pozemek 678/19 patřící starostovu příbuznému).
Velká část pozemků ve směru na Jarohněvice je však také alespoň z určité části záplavová a tvůrci územního plánu chtěli (podle verze územního plánu 6/2024) stavět i do tohoto záplavového území (ve verzi územního plánu z června 2024 označeno jako Z.267 a Z. 265), byť v prostoru R. 1302 a R. 1323 (dle verze 6/2024) mezi Kotojedkou a Vážanským potokem toto odmítali. Jen díky zásahu Krajského úřadu Zlín v květnu 2025 byly tyto pozemky jako zástavbové zrušeny.
Přitom na záplavovém území ve směru na Jarohněvice (na pozemku p. č. 678/19) se při povodni v září 2024 držela voda více než měsíc, na levém břehu Vážanského potoka v lokalitě Pekelce více než týden, kdežto v lokalitě mezi Vážanským potokem a Kotojedkou mezi Domovem důchodců a ulicí K Potoku protékala voda jen jeden den – v neděli 15.9.2025 – v pondělí 16.9.2025 byla tato lokalita suchá a bez vody. Z čehož plyne, že lokalita mezi Kotojedkou a Vážanským potokem je méně záplavová než lokalita ve směru na Jarohněvice nebo na levém břehu Vážanského potoka – tento fakt však tvůrci územního plánu GGM zcela ignorovali zřejmě proto, aby měli alibi pro vyřazení tohoto území ve prospěch lokality ve směru na Jarohněvice.
Záplavové území Kotojedky a Vážanského potoka se přitom chová při každé povodni velmi podobně, a to jak při povodni v červnu 2010, tak v září 2024, proto je naprosto vyloučeno, aby architekti GGM nevěděli, kde je záplavové území. (Sám jsem si fotil – v roce 2010 i 2024 - povodně ve Vážanech, tak je mi situace známa.).

5. připomínka: Podobně tvůrci územního plánu manipulovali s problematikou záplavového území na levém břehu Vážanského potoka za ulicí K Potoku ve směru na Kroměříž a podobně i na dalších územích, např. mezi Hrubým rybníkem (Bagrakem) a řekou Moravou. Zde chtěli podle verze územního plánu 6/2024 stavět, třebaže jsou evidentně záplavové. Až zásah Krajského úřadu Zlín v květnu 2025 zabránil tomuto podvodu a „dvojímu metru", při kterém chtělo Město Kroměříž jedny pozemky (na pravém břehu Vážanského potoka) označit za záplavové, ale jiné pozemky (na levém břehu Vážanského potoka) chtělo bez skrupulí zastavět. Díky zásahu vyššího orgánu – Krajského úřadu Zlín - jsou nyní již tyto pozemky sice označeny jako záplavové (ve verzi územního plánu 11/2025 pod čísly zejména R. 1309, R. 1310, R. 1306 apod.), ale Město Kroměříž a tvůrci územního plánu GGM za ně nehledají náhradu. Zatímco za pozemky mezi Kotojedkou a Vážanským potokem náhradu hledali a „našli" ji ve směru na Jarohněvice, hledat náhradu za jiná záplavová území nechtěli – což svědčí o zaujatosti, nekoncepčnosti a „dvojímu metru" územního plánu a jeho tvůrců.
Záplavové území Kotojedky a Vážanského potoka se přitom chová při každé povodni velmi podobně, a to jak při povodni v červnu 2010, tak v září 2024, proto je naprosto vyloučeno, aby architekti GGM nevěděli, že jsou záplavové oba břehy Vážanského potoka, nikoliv jen pravý břeh. (Sám jsem si fotil – v roce 2010 i 2024 - povodně ve Vážanech, tak je mi situace známa).

6. připomínka: Vedení Městského úřadu Kroměříž se chová velmi neeticky, udržuje lidi v nejistotě a vyhrožuje, že když se co nejdříve - do konce roku 2028 - nepřijme nový územní plán (a to i tento nyní vytvářený naprosto nedostatečný územní plán), tak bude v Kroměříži zastaven veškerý stavební život. S územním plánem spěchají dokonce tak rychle, že do něj (do verze 6/2024) nestihli zařadit ani protipovodňová opatření.

7. připomínka: Krajský úřad Zlín v květnu 2025 vytkl, že nový územní plán neobsahuje žádná protipovodňová opatření. Městský úřad Kroměříž sice narychlo přijal v listopadu 2025 *Memorandum o spolupráci při přípravě protipovodňové ochrany*, ale vytváření protipovodňových opatření bude trvat velmi dlouho. Nemá proto smysl dělat nový územní plán, dokud nebudou realizována konkrétní protipovodňová opatření.

8. připomínka: V prostoru mezi Vážanami a Kotojedy mají vést dvě silnice. Jednak (podle verze 11/2025) Z. 242 od Domova důchodců ve Vážanech ke kruhovému objezdu na Zacharu – zatížila by Vážany dopravou z města a od Výstaviště Floria, které ani neleží ve Vážanech. Dále silnice Z. 234, označená jako DS doprava silniční. Tato silnice je naprosto zbytečná a jen by zbytečně vyžadovala zábor půdy. Navíc ve verzi územního plánu 6/2024 bylo vyznačení této cesty v plánu velmi nečitelné až nenalezitelné, že si této cesty nedalo v územním plánu všimnout. (Až verze územního plánu 11/2025 údaje o této cestě zpřehlednila)

9. připomínka i námitka: Nová cesta Z. 268, která má vyústovat z ulice Osvoboditelů naproti ulici Hulská a má vést přes nově zástavbové území Z. 266 a Z. 264 a pak se (podle nové verze územního plánu 11/2025) stáčet dolů kolem stávajících zahrádek (i kolem naší p. č. 372), kolem dětského hřiště Sádek a kolem Domova důchodců a ústit do ulice Lesní na konci Vážan ve směru na Kotojedy, je naprosto zbytečná a škodlivá. Tato silnice by způsobila, že by byl Domov důchodců, který by měl ležet v klidné zóně, sevřen ze tří stran silnicí, stejně tak by bylo ze dvou stran (touto novou cestou a ulicí Lesní) sevřeno i hřiště Sádek (resp. P. 223). Silnice by zahltila dopravou prostranství, které dnes využívají výhradně chodci a slouží k rekreaci. Způsobovala by hluk a exhalace důchodcům v Domově důchodců a dětem na hřišti. Odváděla by dopravu z nově zástavbového území Z. 266 a Z. 264, takže by byla dopravou zahlcena nejen ulice Lesní, ale i tato nová spojnice mezi ulicí Osvoboditelů a Lesní. Navíc je území v dolní části ulice Lesní,

3.

hřiště Sádek a Domov důchodců záplavovým územím, proto by nová silnice vedla do záplavového území.

10. připomínka i námitka: Stejně zbytečné je i vytváření nové cesty (podle nové verze územního plánu 11/2025) ve zbývající části pozemku p. č. 396 ve Vážanech propojující ulici Zahradní s ulicí Lesní za Domovem důchodců. Drtivá většina obyvatel domů na Lesní ulici, kteří mají zahrady otočené právě k pozemku – polní cestě p. č. 396 a případné nové cestě Z. 268, odmítají - a to včetně nás (naše p. č. 372) - aby jim za domem jezdila silniční doprava, která by navíc odváděla dopravu z nově zástavbových území.
Pokud by Městský úřad Kroměříž chtěl skutečně pomoci ulehčit Vážanům co se týče zasycení dopravou, tak nikoliv stavbou cesty za zahradami domů, ale obchvatem, který by odvedl dopravu dál od zastavených území Vážan.

11. připomínka i námitka: Dle nově vytvářeného územního plánu bylo jako zástavbové stanoveno území ve směru na Jarohněvice (Z. 266, Z. 264, Z. 268), a to zcela neopodstatněně a škodlivě. Jednak by leželo na velmi úrodné půdě (bonity I a II), jednak výjezd z této lokality na ulici Osvoboditelů by byl velmi nebezpečný (již v minulosti se v této části Vážan odehrálo spoustu dopravních nehod, například v červnu 2014 zde došlo ke střetu auta s motorkářem na křižovatce ulic Hulská a Osvoboditelů, v dubnu 2016 se stala téměř totožná nehoda na stejném místě, v červenci 2014 se stala smrtelná nehoda, při níž zemřel chodec, dopravní nehody zde byly i v červenci 2015 a květnu 2019). Dále by z této lokality byla odváděna doprava (podle nové verze územního plánu 11/2025) i do Lesní ulice kolem zahrádek (i kolem naší p. č. 372) , dětského hřiště a Domova důchodců, tudíž by výstavba v těchto lokalitách škodila celým Vážanům. Snaha stavět na kvalitní půdě, v dopravně nebezpečné oblasti s hrozbou autonehod a ještě s problémem střetu zájmů starosty (pozemek jeho rodinného příslušníka leží právě v této lokalitě), svědčí o naprosté nedostatečnosti nového územního plánu. Proto je třeba zástavbovou lokalitu ve směru na Jarohněvice z územního plánu úplně vyřadit.

12. připomínka: Navzdory četným námitkám a připomínkám občanů zůstává v územním plánu 11/2025 vyznačena silnice (Z. 239) z Vážan směrem na Plačkov, Havlíčkovu ulici, Barbořinu a dál. Je sice pravda, že tato cesta je uvedena již v předešlých územních plánech, ale dnes je situace zcela odlišná. Nesloužila by jen jako spojnice, ale odváděla by do Vážan dopravu z nově zastavitelných území, např. z Hanáckých polí, a počet automobilů se zmnohonásobil. Podle nově vytvářeného územního plánu by měla silnice ústit do ulice Osvoboditelů naproti ulici Lesní, takže by vytvořila novou nepřehlednou křižovatku a zhoršila by dopravní situaci ve Vážanech. Vedla by kolem dětského hřiště u bývalé vážanské cihelny, kolem psího hřiště a naproti domům v Polní ulici, tedy oblasti, která slouží dnes hlavně k odpočinku a rekreaci. Existují také důvodné obavy, že by tato komunikace mohla sloužit k navážení škodlivých materiálů do prostoru bývalé cihelny, což je další důvod, aby tato komunikace nebyla v územním plánu obsažena.
Pokud by Městský úřad Kroměříž chtěl skutečně pomoci ulehčit Vážanům co se týče zasycení dopravou, tak nikoliv stavbou cesty kolem obydlené oblasti a dětského hřiště, ale skutečným obchvatem, který by odvedl dopravu dál od zástavbových území Vážan.

13. připomínka: Samostatná otázka se týká možnosti nové výstavby ve Vážanech. Vážany jsou extrémně zastavěné, proto není přípustné je dále zastavovat. Pokud by se vůbec mělo uvažovat o nové zástavbě, tak nikoliv v lokalitě směrem na Jarohněvice (kde je velmi kvalitní půda bonity I a II, oblast častých dopravních nehod a pozemek starostova příbuzného se střetem zájmu), ale jen o omezené výstavbě kolem Vážanského potoka od Domova důchodců k ulici K Potoku. (V této lokalitě se nachází méně kvalitní zemědělská půda – bonita III, proto by nedošlo k tak velkým škodám na zemědělském půdním fondu; V této lokalitě patří pozemky obyvatelům Vážan, nikoliv spekulantům.) V tomto případě by snad byla silnice v této lokalitě v omezené podobě oprávněna, ale nikoliv až k Výstavišti Floria a ke kruhovému objezdu Zachar/Slovan, ale jen od Domova důchodců k mostku přes Vážanský potok na konci ulice K Potoku, čímž by průjezdnost byla podstatně nižší. Proto je třeba zástavbovou lokalitu ve směru na Jarohněvice z územního plánu úplně vyřadit. Nehorázně velká zástavbová plocha se nachází také ve vážanské lokalitě Pekelce a okolí (Z. 208, Z. 209, Z. 210), proto by zde Vážanům prospělo výstavbu také omezit.

Odůvodnění – shrnutí:

1. Při tvorbě nového územního plánu dochází k nekalým praktikám, územní plán je zaujatý, nemravný, ignoruje názory veřejnosti, vlastníků i zástupců veřejnosti. Názory občanů, vlastníků a zástupců veřejnosti jsou hrubě ignorovány a tvůrci územního plánu GGM a MěÚ Kroměříž se jimi odmítají zabývat a skutečně vypořádávat.

2. Územní plán je poznamenaný zjevným střetem zájmu starosty Kroměříže Mgr. Tomáše Opatrného a ani nová verze územního plánu 11/2025 tento střet zájmu neřeší a neodstranila ho.

3. Tvůrci územního plánu manipulují s problematikou záplavového území, v některých případech využívají existenci záplavového území k vyřazení pozemků ze statutu stavebních, v jiných případech ale chtěli ponechat pozemky se

4.

statutem stavebních i na záplavových územích, nebo dokonce vytvořili nová zástavbová území, která zasahovala až do záplavového území, jako tomu bylo v případě nově zastavitelných území na konci Vážan ve směru na Jarohněvice. Přitom lokalita mezi Vážanským potokem a Kotojedkou (R.1303, R. 1321) je méně záplavová, než lokalita ve směru na Jarohněvice (p. č. 678/19) nebo na levém břehu Vážanského potoka od ulice K Potoku dál po proudu Vážanského potoka.

4. Tvůrci územního plánu a Městský úřad Kroměříž naprosto zbytečně spěchá s přijetím nového územního plánu místo toho, aby napravilo tento územní plán a skutečně vypořádalo všechny připomínky, námitky a požadavky občanů.

5. Vytvářet nový územní plán, když nejsou skutečně zrealizována protipovodňová opatření, je naprosto zbytečné.

6. Vytváření nových cest by ještě zhoršilo již tak neúnosné zatížení dopravou ve Vážanech, zvýšilo by množství automobilové dopravy přes Vážany a vytvořilo by nové, velmi nepřehledné a životu nebezpečné dopravní křižovatky. Pokud by Město Kroměříž chtělo skutečně řešit dopravní situaci ve Vážanech, mělo by do územního plánu zapracovat skutečný obchvat Vážan umístěný daleko od zastavených území.

7. Nová spojnice ulic Osvoboditelů a Lesní (Z. 268 vedoucí i přes pozemek p. č. 396 kolem naší zahrady p. č. 372) by dopravně neulehčila Vážanům, zničila by (podle nové verze územního plánu 11/2025) rekreační a klidové části Vážan kolem hřiště Sádek, kolem Domova důchodců a za zahradami domů na Lesní ulici, jejichž zahrady přiléhají právě k této zamýšlené cestě spojující ulici Zahradní, Lesní u Domova důchodců a nové zástavbové území ve směru na Jarohněvice. Měla by neblahý vliv na zdravotní a duševní stav zahrádkářů na zahradách kolem spojnice, děti na hřišti a důchodce. Byla by v ní neúnosně hustá doprava i proto, že spojnice Z. 268 navazuje nejen na ulici Lesní, ale i na novou předpokládanou cestu Z. 234 (i Z. 242), které mohou odvádět nebo přivádět dopravu do Kroměříže a na Výstaviště Floria. Navíc by pro Vážany tato cesta neměla žádný smysl, protože by odváděla dopravu z nově vytvořeného zástavbového území. Proto by tato cesta měla být z územního plánu vyřazena.

8. Navrhovaná výstavba ve směru na Jarohněvice (byť díky zásahu Krajského úřadu Zlín územně již zmenšená), by byla škodlivá k půdě (je zde bonita I a II), zvýšila by dopravu ve Vážanech, ohrožovala by lidské životy při (zde velmi častých) dopravních nehodách a škodila by místním obyvatelům, důchodcům i dětem na hřišti, protože má (podle nové verze územního plánu 11/2025) vést dopravu tudy. Proto je třeba zástavbovou lokalitu ve směru na Jarohněvice z územního plánu úplně vyřadit. Navíc tato lokalita je do územního plánu jako zástavbová zařazena zcela nově, v minulém (tedy doposud platném) územním plánu z roku 2004 se jako zástavbová vůbec nevyskytovala a každý dosavadní představitel města Kroměříže zdůrazňoval, že je v této lokalitě zcela nevhodné, ne-li nemožné stavět. Situace se změnila až s nástupem Mgr. Tomáše Opatrného do funkce starosty („shodou okolností" má jeho příbuzný v této lokalitě pozemek).

9. Případná cesta z Vážan na Plačkov, ulici Havlíčkovu a dál by uškodila Vážanům, Vážany by se díky ní staly ještě více tranzitní, odváděly by dopravu z nově zastavených území. Tato cesta by vedla kolem dětského hřiště, psího hřiště a vytvořila by nebezpečnou křižovatku do ulice Osvoboditelů. Existuje také důvodné podezření na zneužití nově vybudované komunikace z Vážan na Plačkov k zavážení hliniště bývalé cihelny Vážany.

10. Přijetí tohoto nového územního plánu ve stávající podobě by degradovalo ceny pozemků a znehodnotilo by kvalitní ornou půdu, a to jak uvedenými novými cestami (Z. 268, cesta na p. č. 396, Z.234, Z.242, Z.239), tak zástavbou ve směru na Jarohněvice (Z. 266, Z. 264). Proto je třeba zástavbovou lokalitu ve směru na Jarohněvice z územního plánu úplně vyřadit. Nehorázně velká zástavbová plocha se nachází také ve Vážanské lokalitě Pekelce a okolí (Z. 208, Z. 209, Z. 210).

11. Přijetí tohoto nového územního plánu ve stávající podobě by zlikvidovalo klidové území kolem Domova důchodců, hřiště Sádek a kolem polní cesty p. č. 396 (a to včetně našeho p. č. 372) mezi stávající ulicí Zahradní a Domovem důchodců (podle nové verze územního plánu 11/2025), kde dnes chodí lidé a děti na hřiště nebo procházku. Stejně tak by zlikvidovalo klidové území kolem hřiště u cihelny a psího hřiště. Pokud by Město Kroměříž chtělo skutečně řešit dopravní situaci ve Vážanech, mělo by do územního plánu zapracovat skutečný obchvat Vážan umístěný daleko od zastavených území.

12. Případná omezená výstavba kolem Vážanského potoka od Domova důchodců k ulici K Potoku by byla šetrnější k půdě (je zde bonita III), dopravě a nebyla by pro Vážany tak škodlivá jako výstavba ve směru na Jarohněvice.

13. Územní plán je tak nekvalitní, protekční a odbytý do takové míry, že by neměl být vůbec přijat, alespoň ne v současné podobě. Prospěl by jen firmám a osobám spjatými s vedením města. Vážanům, které by měly mít venkovský charakter, by velmi uškodil, urychlil by devastaci Vážan a přetvořil by Vážany v tranzitní území a

5.

nevzhledné satelitní městečko.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území):

Připomínky byly podány k těmto pozemkům: viz *Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou*

Námitka byla podána k tomuto pozemku:
Katastrální území Vážany u Kroměříže
LV 3708 – Marie Pospíšilová
p. č. 372

Seznam příloh:

- plán s vyznačenými územími, které jsou zejména zmiňovány v této připomínce/námitce – z návrhu 11/2025

- plán z návrhu 6/2024, který dokazuje, že cesta DS Z.234 byla vyznačena (možná záměrně?) velmi nečitelně, protože její název byl napsán přímo do na mapě vyznačených bodů

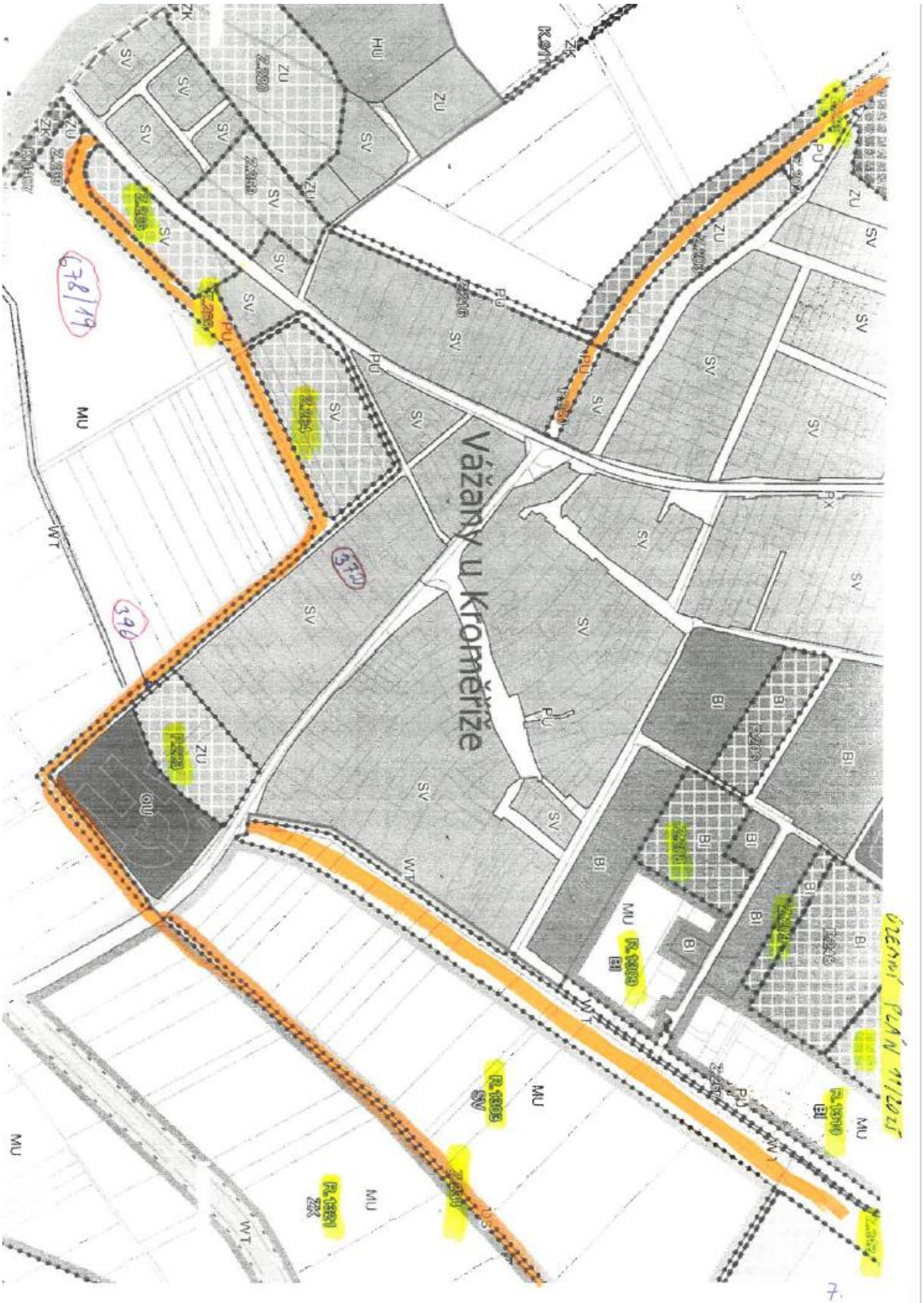
- plán z návrhu 6/2024, který dokazuje, že tvůrci územního plánu a MěÚ Kroměříž chtěli zastavitelné pozemky lokalizovat i do záplavového území – tedy nelegálně (teprve až v návrhu 11/2025 – ale to až díky zásahu Krajského úřadu Zlín - byla tato území označena jako záplavová nebo vyřazena jako záplavová)

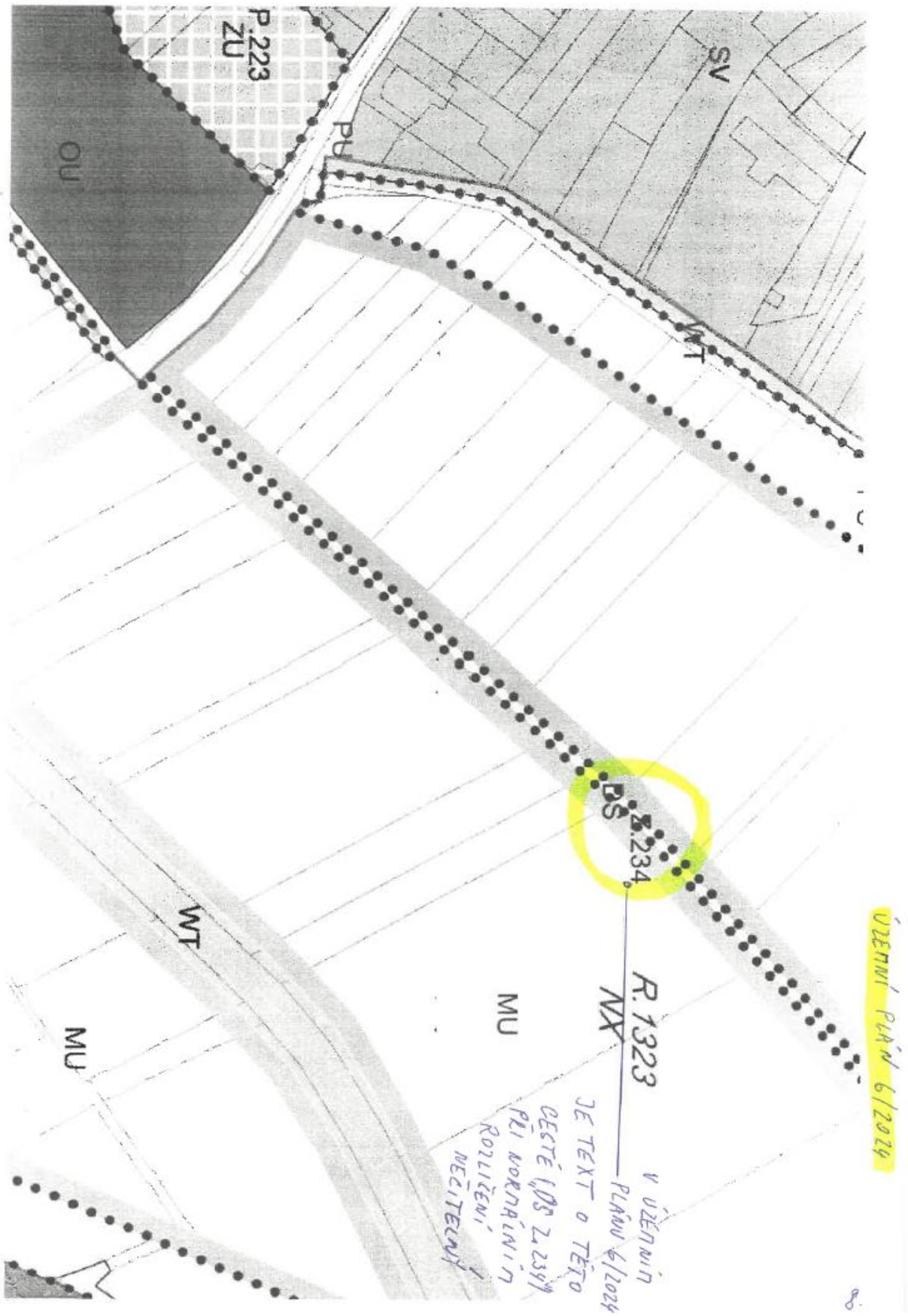
Ve Vážanech dne 16.12.2025

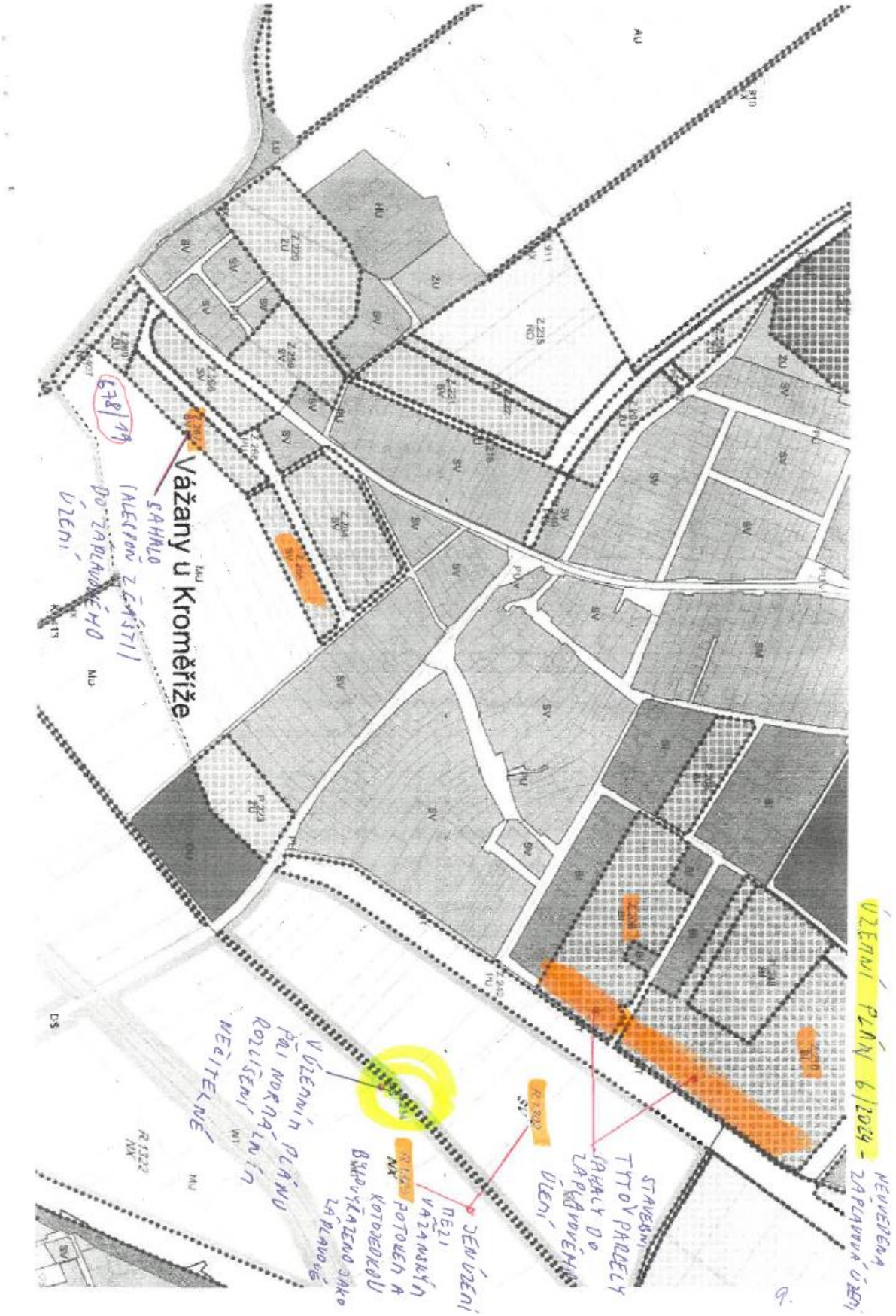
Marie Pospíšil
.....
Podpis – Marie Pospíšilová

Karel Pospíšil
.....
Podpis – Karel Pospíšil

6.


Vážany u Kroměříže
ÚZEMNÍ PLÁN 11/2025
78/19
37/1
37/2
MU
SV
ZU
PU
BI
OU
WT
ZK
HU


P.223
ZÚ
OU
PU
SV
WT
DS 5.234
R. 1323
NX
MU
WT
MU
ÚZEMNÍ PLÁN 6/2024
V ÚZEMNÍM PLÁNU 6/2024 JE TEXT O TÉTO CESTĚ („DS Z 234") PŘI NORMÁLNÍM ROZLIŠENÍ NEČITELNÝ


Vážany u Kroměříže
678/19
SAHALO (ALESPOŇ ZČÁSTI) DO ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
ÚZEMNÍ PLÁN 6/2024 - NEVYŘEŠENÁ ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ
STAVEBNÍ TYTO PARCELY JSOU MIMO ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ
JEN ÚZEMÍ MEZI VAŽANSKÝ POTOKEM A KOTOUČKOU BUDOU VYLOUČENO JAKO ZÁPLAVOVÉ
V ÚZEMNÍM PLÁNU PŘI NORMÁLNÍM ROZLIŠENÍ NEBYLO
MU
ZU
SV
DS

MeUKM/162960/2025

Výrok k námitkám:
Námitkám se nevyhovuje.

Vyhodnocení připomínek:
Připomínkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:
Podání bylo vyhodnoceno částečně jako námitky, částečně jako připomínky. Nicméně toto nemělo vliv na závěr (vyhodnocení) o tom, že jim nebude vyhověno.

S ohledem na v zásadě totožný obsah podaných námitek a připomínek ze strany podatelů lze odkázat na odůvodnění námitek, které podal samostatně Mgr. et Mgr. Karel Pospíšil. Viz námitky č.23 podatele Mgr. et Mgr. Karla Pospíšila.

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 16. 12. 2025
Č.j.: MeUKM/163104/2025
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy: Skart. zn./lh.: A/1

Městský úřad Kroměříž
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

Určeno: Odbor investic, Oddělení územního plánování

V Bystřici pod Hostýnem dne 16.12.2025

Žadatel: **Antonín Pospíšil**, nar. 13.4.1971,
trvale bytem Družstevní 333, 768 61 Bystřice pod Hostýnem
tel. 608 378 535, e-mail: tony.pospisil@seznam.cz

Pozemek: Pozemek parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž

Věc: **Námitky k návrhu územního plánu**

Vážení,

v souladu se stavem zápisu v katastru nemovitostí mám ve svém výlučném vlastnictví pozemek parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž, obec Kroměříž, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2109 m^2, zapsaný na listu vlastnictví č. 16684 vedeném pro k.ú. Kroměříž Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Kroměříž.

Dle aktuálního územního plánu města Kroměříž účinného od 6.12.2013 je tento pozemek určen k využití TV – plochy technického vybavení. Žádostí ze dne 30.10.2023 doručenou Městskému úřadu Kroměříž dne 31.10.2025 **jsem opakovaně žádal o změnu územního plánu - využití pozemku parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž** z ploch TV na plochy DP (DG), případně o změnu textové části územního plánu k plochám TV **tak, aby na těchto plochách bylo možné vybudovat parkovací stání** a garáže. Současně jsem již dopředu uvedl, že **s žádnou jinou změnou způsobu využití tohoto pozemku nesouhlasím.**

Při veřejném projednání návrhu nového územního plánu města Kroměříž, které se konalo dne 7.8.2024, byl pozemek parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž zahrnut do ploch PU - veřejná prostranství všeobecná, kde bylo podmíněným přípustným využitím *parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy, parkoviště za podmínky, že svou polohou a rozsahem nenaruší význam a charakter daného prostranství.* Toto mi bylo potvrzeno i pracovníky Městského úřadu Kroměříž při osobních jednáních.

Při veřejném projednání návrhu nového územního plánu města Kroměříž, které se konalo dne 9.12.2025, byl však můj pozemek parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž nově zahrnut do ploch ZU -

zeleň všeobecná, kde není výstavba parkovacích míst či garáží přípustná. O této změně mě nikdo neinformoval a s touto změnou nesouhlasím.

K navrhované změně funkčního využití dotčeného pozemku nebylo předloženo konkrétní, individualizované a přezkoumatelné odůvodnění. **Jako vlastník pozemku jsem nebyl seznámen s konkrétním veřejným zájmem, který má tato změna sledovat, vyhodnocením dopadů změny na má vlastnická práva, posouzením přiměřenosti popsaného zásahu ani zvažováním alternativních řešení.** Absence řádného odůvodnění činí tuto část návrhu změny územního plánu nezákonnou a nepřezkoumatelnou.

Rozpor se skutečnými potřebami území – nedostatek parkovacích míst

V dotčené lokalitě Dolní zahrady dlouhodobě existuje **kritický nedostatek parkovacích míst**, což je obecně známý fakt, který zazněl i na veřejném projednání dne 9.12.2025. Navrhovaná výstavba parkovacích ploch by naopak přispěla k řešení tohoto problému.

V blízkosti pozemku se nacházejí čtyři velké bytové domy (č.p. 4177; č.p. 4178, 4179, 4180, 4181; č.p. 4182, 4183, 4184, 4185, 4186; a č.p. 4187, 4188, 4189, 4190) a dalších šest menších bytových domů, v nichž je dohromady cca 230 bytových jednotek. Pouze v domě č.p. 4177 se nachází i 19 garáží, v blízkém okolí se pak nachází komplex garáží, kde je cca 110 garáží. Vzhledem ke skutečnosti, že v dnešní době jsou běžně v domácnosti i dvě osobní vozidla, je kapacita garáží a parkovacích míst v této lokalitě naprosto nedostatečná. Parkovací místa na ulici jsou zaplněna a obyvatelé domů parkují i na místech, která k tomu nejsou určena, mimo jiné i na mém výše popsaném pozemku (čímž poškozují travnatý povrch pozemku).

Potřeba parkovacích míst v této lokalitě je zřejmá i z počínání města, které zde v letošním roce samo parkovací plochy začalo budovat a sám starosta hovořil o zvýšení počtu obyvatel v této lokalitě – viz https://www.mesto-kromeriz.cz/aktuality/detail/ve-zborovske-ulici-vzniknou-tri-desitky-parkovacich-mist-i-silnice-k-nim .

Převedení mého pozemku na plochy zeleně v místě, kde je objektivní potřeba dopravní a parkovací infrastruktury, je **v přímém rozporu s principy racionálního a udržitelného rozvoje území a postrádá logické i odborné opodstatnění.**

Účelovost a zneužití územního plánování

Z návrhu nového územního plánu města Kroměříž vyplývá, že jsou vytvořeny podmínky pro vznik obchvatu města vedeného lokalitou Dolní zahrady. V případě realizace obchvatu bude město potřebovat vykoupit pozemky, do nichž má obchvat zasahovat, což zahrnuje mimo jiné i můj výše popsaný pozemek.

Tento záměr města na vybudování obchvatu je obecně znám již několik let, proto jsem v roce 2020 můj výše popsaný pozemek nabízel městu Kroměříž k odkupu za kupní cenu 1.200,- Kč/m^2, tj. za kupní cenu 2.530.800,- Kč. Rada města Kroměříže na svém jednání dne 2.7.2020 doporučila Zastupitelstvu města Kroměříž tento odkup neschválit, Zastupitelstvo města Kroměříž pak následně na svém zasedání konaném dne 10.9.2020 tento odkup neschválilo.

Cena nemovitých věcí se od roku 2020 podstatným způsobem zvýšila a aktuální cena mého pozemku by mohla být i dvojnásobná.

Mám proto důvodné podezření, že **skutečným cílem změny funkčního využití dotčeného pozemku není ochrana veřejné zeleně**, ale příprava území pro budoucí realizaci obchvatu města a s tím související **snaha města snížit hodnotu pozemků před jejich budoucím výkupem nebo vyvlastněním.**

Územní plánování nesmí být zneužíváno jako nástroj k obcházení zákonných pravidel pro vyvlastnění ani k umělému snižování ceny pozemků. Tímto nezákonným postupem mohou být **významně poškozena má majetková práva.**

Majetková škoda – vynaložené náklady

Jelikož město Kroměříž neprojevilo zájem o nabytí vlastnického práva k předmětnému pozemku, pokračoval jsem v realizaci záměru vybudovat na svém pozemku parkovací stání a několik garáží, které by mohli obyvatelé okolních bytových domů užívat.

Dne 17.12.2021 jsem podal žádost o změnu územního plánu, kterou jsem pak opakoval dne 31.10.2024. K projektu parkoviště jsem si již zajistil kladné vyjádření společnosti E.ON, neboť se nad pozemkem nachází vedení VN, a také kladné stanovisko Správy železnic. V květnu 2024 roku jsem také předložil odboru stavebního úřadu města Kroměříž kompletní projektovou dokumentaci k výstavbě parkoviště.

Na základě informací o plánované změně územního plánu u mého pozemku parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž na plochy PU dle návrhu územního plánu projednané dne 7.8.2024 jsem **dlouhodobě počítal s realizací výstavby parkovacích ploch na tomto pozemku a za tímto účelem jsem vynaložil nemalé finanční prostředky na přípravu zamýšlené výstavby**. Změna územního plánu projednávaná dne 9.12.2025 je pro mě velmi překvapivá, když znemožňuje realizaci parkovacích ploch a zásadně tak **omezuje mé vlastnické právo k pozemku**. Změna územního plánu až v průběhu opakovaného veřejného projednání, kdy při prvním veřejném projednání tato změna vůbec obsažena nebyla, představuje **porušení principu právní jistoty a legitimního očekávání vlastníka**.

Navrhovaná změna územního plánu je zcela nepřiměřeným zásahem do mého vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Změnou funkčního využití mého pozemku na plochy ZU – zeleň všeobecná **dochází k úplnému znemožnění jeho hospodářského využití, aniž by mi byla poskytnuta jakákoliv náhrada**. Takto závažný zásah je podle ustálené judikatury přípustný pouze při existenci konkrétního, naléhavého a řádně odůvodněného veřejného zájmu, který v daném případě prokázán nebyl.

V důsledku navrhované změny **dojde k zásadnímu snížení tržní hodnoty pozemku a ke vzniku majetkové újmy**, za kterou mi není poskytována žádná kompenzace. Takový postup založí odpovědnost města za majetkovou újmu, na což upozorňoval i starosta města zde: https://www.mesto-kromeriz.cz/aktuality/detail/novy-uzemni-plan-snizi-vymeru-zastavitelnych-ploch-v-kromerizi .

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby bylo těmto mým námitkám vyhověno a změna funkčního využití mého pozemku na plochy ZU – zeleň všeobecná byla zrušena; a současně aby byl dotčený pozemek parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž zahrnut do ploch, které umožňují výstavbu parkovacích ploch (parkoviště, garáží); nebo aby bylo navrženo jiné řešení, které nebude představovat nepřiměřený zásah do mých vlastnických práv, tj. projednání odpovídající kompenzace za vzniklé majetkové újmy. V opačném případě **jsem připraven využít všech prostředků obrany, které mi umožňují právní předpisy**, aby popsaná změna (na plochy ZU) nebyla schválena, a to včetně uplatnění námitek a připomínek, účastí při veřejném projednání územního plánu, podnětu k přezkumu zákonnosti opatření obecné povahy nebo případné žaloby na zrušení opatření obecné povahy či jeho části, stejně jako žaloby na náhradu majetkové či nemajetkové újmy.

S úctou

Antonín Pospíšil



MeUKM/163104/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změna části pozemku p. č. 1534/2 v k. ú. Kroměříž z ploch veřejných prostranství (PU) na plochy sídelní zeleně (ZU) byla provedena na základě vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu projednávání návrhu územního plánu a v návaznosti na zpřesnění navržené dopravní koncepce v daném území. Cílem této úpravy bylo dosažení vyváženého a proporcionálního řešení, které umožní jak realizaci nezbytné dopravní infrastruktury, včetně parkovacích stání, tak současně zajistí ochranu obytné zástavby v ulici Zborovská před negativními vlivy navrhované dopravní komunikace.

Zařazení části pozemku do ploch sídelní zeleně reflektuje požadavek na vytvoření funkční ochranné bariéry mezi dopravní trasou a obytnými domy, a to formou izolační a ochranné zeleně s možností doplnění protihlukových opatření. Plochy ZU jsou v územním plánu koncipovány jako stabilizační prvek v urbanizovaném území, přispívající ke zlepšení mikroklimatických podmínek, snížení hlukové zátěže a celkovému zvýšení kvality obytného prostředí.

Současně je třeba zdůraznit, že v plochách sídelní zeleně je jako přípustné využití stanovena také související dopravní infrastruktura a veřejná prostranství. Navržená funkční regulace tedy nevylučuje ani realizaci parkovacích stání, o kterou má vlastník pozemku zájem, pokud bude jejich řešení v souladu s hlavní funkcí plochy, tj. ochranou obytné zástavby a zachováním významného podílu zeleně. Zvolená změna funkčního využití tak umožňuje flexibilní řešení území při současném respektování veřejného zájmu na ochraně obytného prostředí.

Při rozhodování o změně funkčního využití části pozemku p. č. 1534/2 v k. ú. Kroměříž bylo přistoupeno k posouzení proporcionality mezi soukromým zájmem vlastníka pozemku na jeho hospodárném využití, zejména pro účely realizace parkovacích stání, a veřejným zájmem na ochraně kvality obytného prostředí přilehlé zástavby v ulici Zborovská.

Zařazení části pozemku do ploch sídelní zeleně (ZU) představuje řešení, které přiměřeným způsobem vyvažuje oba tyto zájmy. Na jedné straně dochází k posílení ochranné funkce území vůči negativním vlivům navrhované dopravní komunikace, zejména hluku, emisí a zvýšené dopravní zátěže, a to prostřednictvím možnosti realizace izolační zeleně a dalších ochranných opatření. Tím je chráněn veřejný zájem na zachování kvalitních podmínek bydlení v bezprostředně navazujícím obytném území.

Na straně druhé není vlastníkovi pozemku změnou funkčního využití znemožněno jeho racionální využití. Plochy sídelní zeleně dle regulativů územního plánu připouštějí umístění související dopravní infrastruktury a veřejných prostranství, včetně parkovacích stání, pokud jsou navrženy v souladu s hlavní funkcí plochy. Vlastníkovi tak zůstává zachována možnost realizace parkování, a to při respektování požadavku na zachování významného podílu zeleně a ochranné funkce území.

Zvolené řešení nelze považovat za nepřiměřený zásah do vlastnických práv, neboť nevede k úplnému vyloučení zamýšleného využití pozemku, ale pouze stanovuje podmínky jeho realizace tak, aby byla zajištěna rovnováha mezi soukromými a veřejnými zájmy v daném území. Změna funkčního využití tak představuje proporcionální a odůvodněný postup, který odpovídá urbanistickému kontextu lokality i principům udržitelného rozvoje území.





Podatel:
Marie a Sidon Morávkovi
Lesní 38
76701 Kroměříž - Vážany

Marie Morávková nar. 9.9.1954
Sidon Morávek nar. 26.10.1952

Adresát:
Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování

Velké náměstí 115/1,

76701 Kroměříž

Námitky proti návrhu územního plánu obce Kroměříž

Jsme vlastníky nemovitosti, č. p.38 která se nachází na pozemku s parc. č. 345
Zmíněné nemovitosti využíváme k trvalému bydlení.
Jako vlastníci pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti návrhu územního plánu obce Kroměříže, který byl prezentován na veřejném projednání dne 9.12.2025 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:
Zásadně nesouhlasíme s „vypořádáním" naší připomínky, týkající se ulice Lesní. Uvedené vysvětlení, kterým se „námitce nevyhovuje", je čistě formální a postrádá náležité vysvětlení. Podobný obecný, nic neříkající text, byl zřejmě prostým zkopírováním použit jako odpověď několika dalším občanům.
Nadále nesouhlasíme s trasováním komunikace, kterou má být přivedena doprava do centra místní části Vážany, do rozměrově a charakterem zcela nevyhovující ulice Lesní.
Nesouhlasíme s vyústěním „krajinné komunikace" na stávající křižovatku Osvoboditelů x Lesní, kde je už při stávající intenzitě dopravy obtížné projet. Nebyla předložena žádná dopravní studie, která by prokázala, že je křižovatku reálné v souladu se stavebními předpisy postavit.
Nebylo vyvráceno, že další zhoršení dopravní situace nastane s plánovaným pokračováním komunikace na zakreslené mosty přes Moravu a dále na dálnici D1, což přemění zónu klidného venkovského bydlení v autostrádu. Není počítáno s navýšením tranzitní dopravy přes Kroměříž v souvislosti s dokončením D1 (čerpáme z vyjádření ředitele ŘSD ing. Chudárka).
Trasování navržené ve změně UP zvýší hluk v lokalitě a znepříjemní bydlení desítkám občanů, ačkoli je nám známo, že existují jiné alternativy trasy. Návrh nebyl dostatečně komunikován se zástupci občanů
Návrh nedostatečně technicky specifikuje, jak by se do prostoru stávající ulice měl vejít profil typu I.. Na tuto námitku nebylo zodpovězeno, na konkrétní odpovědi trváme.
Nesouhlasíme s předpokládaným nuceným zbouráním jednoho až dvou domů na ulici Osvoboditelů, protože proluka mezi domy zjevně nemůže stačit normě rozhledových poměrů křižovatky. Žádáme, aby byla rozpracována varianta tzv. osrdečnice, která reálně odvádí dopravu mimo zástavbu a ne do ní.

V Kroměříži dne 15.12.2025 podpis:

MeUKM/163150/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně dopravní koncepce, která je v námitce vymezena. Přesto uvádíme:

Pořizovatel konstatuje, že vypořádání námitky bylo provedeno v souladu se stavebním zákonem a správním řádem a není formální, neboť vychází z koncepce dopravního řešení návrhu územního plánu, z odborných podkladů a z posouzení veřejných zájmů v území. Územní plán je koncepční dokument, který nestanovuje technické řešení staveb, ale vymezuje jejich základní trasování a funkci v systému dopravní obsluhy města.

Navržené trasování komunikace vyúsťující na ulici Lesní je součástí celoměstské dopravní koncepce, jejímž cílem je odlehčení přetíženému centru města, zajištění prostupnosti dopravní sítě a obsluha stabilizovaných i návrhových ploch. Komunikace je navržena jako místní komunikace městského charakteru, nikoliv jako kapacitní dopravní stavba. Její napojení na ulici Lesní odpovídá logice stávající uliční sítě a přirozeným dopravním vazbám v území.

Námitka, že nebylo prokázáno zhoršení dopravní situace a zvýšení hlukové zátěže, není důvodná. Územní plán neposuzuje konkrétní hlukové ani emisní dopady jednotlivých staveb, neboť tyto otázky jsou předmětem navazujících řízení, v nichž se uplatňují závazná stanoviska dotčených orgánů, zejména orgánu ochrany veřejného zdraví a orgánů ochrany životního prostředí. Územní plán vytváří pouze rámec pro umístění komunikace; konkrétní parametry provozu a nezbytná opatření ke snížení negativních vlivů (např. protihluková opatření, doprovodná zeleň, úpravy dopravního režimu) budou řešeny až v dalších stupních přípravy záměru.

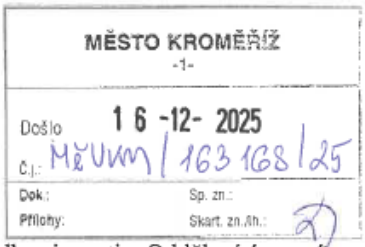
Pořizovatel dále uvádí, že samotná skutečnost, že navržená komunikace může znamenat změnu dopravní situace v dané lokalitě, neznamená automaticky její zhoršení ve smyslu nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků. Cílem dopravní koncepce je rozložení dopravní zátěže v území jako celku a snížení nadměrného zatížení jiných částí města, zejména historického centra.

Požadavek podatele na projednání alternativní varianty vedení komunikace (tzv. varianta „osrdečnice“) nebyl akceptován, neboť tato varianta byla v rámci přípravy dopravní koncepce prověřována a nebyla shledána vhodnou z hlediska funkčnosti dopravního systému, návaznosti na stávající uliční síť, obsluhy rozvojových ploch a ekonomické udržitelnosti. Vedení komunikace mimo vazbu na zastavěné či zastavitelné území by nesplnilo požadovaný obslužný efekt a neumožnilo by efektivní převzetí dopravy z přetížených částí města.

Územní plán není povinen rozpracovávat a porovnávat všechny teoreticky možné varianty řešení, pokud je zvolené řešení odůvodněné, racionální a vychází z odborných podkladů. Zvolená varianta je v souladu s koncepcí územního rozvoje města, se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje a s cíli udržitelného rozvoje území.

S ohledem na výše uvedené pořizovatel konstatuje, že navržené trasování komunikace nepředstavuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv podatele, sleduje legitimní veřejný zájem a bylo navrženo v rámci zákonných kompetencí územního plánování. Z těchto důvodů se námitce nevyhovuje.





Městský úřad Kroměříž
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

Určeno: Odbor investic, Oddělení územního plánování

V Bystřici pod Hostýnem dne 16.12.2025

Žadatel: **Antonín Pospíšil**, nar. 13.4.1971,
trvale bytem Družstevní 333, 768 61 Bystřice pod Hostýnem
tel. 608 378 535, e-mail: tony.pospisil@seznam.cz

Pozemek: Pozemek parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž

Věc: **Námitky k návrhu územního plánu**

Vážení,

v souladu se stavem zápisu v katastru nemovitostí mám ve svém výlučném vlastnictví pozemek parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž, obec Kroměříž, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 2109 m^2, zapsaný na listu vlastnictví č. 16684 vedeném pro k.ú. Kroměříž Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Kroměříž.

Dle aktuálního územního plánu města Kroměříž účinného od 6.12.2013 je tento pozemek určen k využití TV – plochy technického vybavení. Žádostí ze dne 30.10.2023 doručenou Městskému úřadu Kroměříž dne 31.10.2025 **jsem opakovaně žádal o změnu územního plánu - využití pozemku parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž** z ploch TV na plochy DP (DG), případně o změnu textové části územního plánu k plochám TV **tak, aby na těchto plochách bylo možné vybudovat parkovací stání** a garáže. Současně jsem již dopředu uvedl, že **s žádnou jinou změnou způsobu využití tohoto pozemku nesouhlasím.**

Při veřejném projednání návrhu nového územního plánu města Kroměříž, které se konalo dne 7.8.2024, byl pozemek parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž zahrnut do ploch PU - veřejná prostranství všeobecná, kde bylo podmíněným přípustným využitím *parkovací stání, parkovací zálivy, parkovací plochy, parkoviště za podmínky, že svou polohou a rozsahem nenaruší význam a charakter daného prostranství.* Toto mi bylo potvrzeno i pracovníky Městského úřadu Kroměříž při osobních jednáních.

Při veřejném projednání návrhu nového územního plánu města Kroměříž, které se konalo dne 9.12.2025, byl však můj pozemek parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž nově zahrnut do ploch ZU -

zeleň všeobecná, kde není výstavba parkovacích míst či garáží přípustná. O této změně mě nikdo neinformoval a s touto změnou nesouhlasím.

K navrhované změně funkčního využití dotčeného pozemku nebylo předloženo konkrétní, individualizované a přezkoumatelné odůvodnění. **Jako vlastník pozemku jsem nebyl seznámen s konkrétním veřejným zájmem, který má tato změna sledovat, vyhodnocením dopadů změny na má vlastnická práva, posouzením přiměřenosti popsaného zásahu ani zvažováním alternativních řešení.** Absence řádného odůvodnění činí tuto část návrhu změny územního plánu nezákonnou a nepřezkoumatelnou.

Rozpor se skutečnými potřebami území – nedostatek parkovacích míst

V dotčené lokalitě Dolní zahrady dlouhodobě existuje **kritický nedostatek parkovacích míst**, což je obecně známý fakt, který zazněl i na veřejném projednání dne 9.12.2025. Navrhovaná výstavba parkovacích ploch by naopak přispěla k řešení tohoto problému.

V blízkosti pozemku se nacházejí čtyři velké bytové domy (č.p. 4177; č.p. 4178, 4179, 4180, 4181; č.p. 4182, 4183, 4184, 4185, 4186; a č.p. 4187, 4188, 4189, 4190) a dalších šest menších bytových domů, v nichž je dohromady cca 230 bytových jednotek. Pouze v domě č.p. 4177 se nachází i 19 garáží, v blízkém okolí se pak nachází komplex garáží, kde je cca 110 garáží. Vzhledem ke skutečnosti, že v dnešní době jsou běžně v domácnosti i dvě osobní vozidla, je kapacita garáží a parkovacích míst v této lokalitě naprosto nedostatečná. Parkovací místa na ulici jsou zaplněna a obyvatelé domů parkují i na místech, která k tomu nejsou určena, mimo jiné i na mém výše popsaném pozemku (čímž poškozují travnatý povrch pozemku).

Potřeba parkovacích míst v této lokalitě je zřejmá i z počínání města, které zde v letošním roce samo parkovací plochy začalo budovat a sám starosta hovořil o zvýšení počtu obyvatel v této lokalitě – viz https://www.mesto-kromeriz.cz/aktuality/detail/ve-zborovske-ulici-vzniknou-tri-desitky-parkovacich-mist-i-silnice-k-nim .

Převedení mého pozemku na plochy zeleně v místě, kde je objektivní potřeba dopravní a parkovací infrastruktury, je **v přímém rozporu s principy racionálního a udržitelného rozvoje území a postrádá logické i odborné opodstatnění**.

Účelovost a zneužití územního plánování

Z návrhu nového územního plánu města Kroměříž vyplývá, že jsou vytvořeny podmínky pro vznik obchvatu města vedeného lokalitou Dolní zahrady. V případě realizace obchvatu bude město potřebovat vykoupit pozemky, do nichž má obchvat zasahovat, což zahrnuje mimo jiné i můj výše popsaný pozemek.

Tento záměr města na vybudování obchvatu je obecně znám již několik let, proto jsem v roce 2020 můj výše popsaný pozemek nabízel městu Kroměříž k odkupu za kupní cenu 1.200,- Kč/m^2, tj. za kupní cenu 2.530.800,- Kč. Rada města Kroměříže na svém jednání dne 2.7.2020 doporučila Zastupitelstvu města Kroměříž tento odkup neschválit, Zastupitelstvo města Kroměříž pak následně na svém zasedání konaném dne 10.9.2020 tento odkup neschválilo.

Cena nemovitých věcí se od roku 2020 podstatným způsobem zvýšila a aktuální cena mého pozemku by mohla být i dvojnásobná.

Mám proto důvodné podezření, že **skutečným cílem změny funkčního využití dotčeného pozemku není ochrana veřejné zeleně**, ale příprava území pro budoucí realizaci obchvatu města a s tím související **snaha města snížit hodnotu pozemků před jejich budoucím výkupem nebo vyvlastněním.**

Územní plánování nesmí být zneužíváno jako nástroj k obcházení zákonných pravidel pro vyvlastnění ani k umělému snižování ceny pozemků. Tímto nezákonným postupem mohou být **významně poškozena má majetková práva.**

Majetková škoda – vynaložené náklady

Jelikož město Kroměříž neprojevilo zájem o nabytí vlastnického práva k předmětnému pozemku, pokračoval jsem v realizaci záměru vybudovat na svém pozemku parkovací stání a několik garáží, které by mohli obyvatelé okolních bytových domů užívat.

Dne 17.12.2021 jsem podal žádost o změnu územního plánu, kterou jsem pak opakoval dne 31.10.2024. K projektu parkoviště jsem si již zajistil kladné vyjádření společnosti E.ON, neboť se nad pozemkem nachází vedení VN, a také kladné stanovisko Správy železnic. V květnu 2024 roku jsem také předložil odboru stavebního úřadu města Kroměříž kompletní projektovou dokumentaci k výstavbě parkoviště.

Na základě informací o plánované změně územního plánu u mého pozemku parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž na plochy PU dle návrhu územního plánu projednané dne 7.8.2024 jsem **dlouhodobě počítal s realizací výstavby parkovacích ploch na tomto pozemku a za tímto účelem jsem vynaložil nemalé finanční prostředky na přípravu zamýšlené výstavby**. Změna územního plánu projednávaná dne 9.12.2025 je pro mě velmi překvapivá, když znemožňuje realizaci parkovacích ploch a zásadně tak **omezuje mé vlastnické právo k pozemku**. Změna územního plánu až v průběhu opakovaného veřejného projednání, kdy při prvním veřejném projednání tato změna vůbec obsažena nebyla, představuje **porušení principu právní jistoty a legitimního očekávání vlastníka**.

Navrhovaná změna územního plánu je zcela nepřiměřeným zásahem do mého vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Změnou funkčního využití mého pozemku na plochy ZU – zeleň všeobecná **dochází k úplnému znemožnění jeho hospodářského využití, aniž by mi byla poskytnuta jakákoliv náhrada**. Takto závažný zásah je podle ustálené judikatury přípustný pouze při existenci konkrétního, naléhavého a řádně odůvodněného veřejného zájmu, který v daném případě prokázán nebyl.

V důsledku navrhované změny **dojde k zásadnímu snížení tržní hodnoty pozemku a ke vzniku majetkové újmy**, za kterou mi není poskytována žádná kompenzace. Takový postup založí odpovědnost města za majetkovou újmu, na což upozorňoval i starosta města zde: https://www.mesto-kromeriz.cz/aktuality/detail/novy-uzemni-plan-snizi-vymeru-zastavitelnych-ploch-v-kromerizi .

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby bylo těmto mým námitkám vyhověno a změna funkčního využití mého pozemku na plochy ZU – zeleň všeobecná byla zrušena; a současně aby byl dotčený pozemek parc. č. 1534/2 v k.ú. Kroměříž zahrnut do ploch, které umožňují výstavbu parkovacích ploch (parkoviště, garáží); nebo aby bylo navrženo jiné řešení, které nebude představovat nepřiměřený zásah do mých vlastnických práv, tj. projednání odpovídající kompenzace za vzniklé majetkové újmy. V opačném případě **jsem připraven využít všech prostředků obrany, které mi umožňují právní předpisy**, aby popsaná změna (na plochy ZU) nebyla schválena, a to včetně uplatnění námitek a připomínek, účastí při veřejném projednání územního plánu, podnětu k přezkumu zákonnosti opatření obecné povahy nebo případné žaloby na zrušení opatření obecné povahy či jeho části, stejně jako žaloby na náhradu majetkové či nemajetkové újmy.

S úctou

Antonín Pospíšil

MeUKM/163168/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změna části pozemku p. č. 1534/2 v k. ú. Kroměříž z ploch veřejných prostranství (PU) na plochy sídelní zeleně (ZU) byla provedena na základě vyhodnocení připomínek uplatněných v průběhu projednávání návrhu územního plánu a v návaznosti na zpřesnění navržené dopravní koncepce v daném území. Cílem této úpravy bylo dosažení vyváženého a proporcionálního řešení, které umožní jak realizaci nezbytné dopravní infrastruktury, včetně parkovacích stání, tak současně zajistí ochranu obytné zástavby v ulici Zborovská před negativními vlivy navrhované dopravní komunikace.

Zařazení části pozemku do ploch sídelní zeleně reflektuje požadavek na vytvoření funkční ochranné bariéry mezi dopravní trasou a obytnými domy, a to formou izolační a ochranné zeleně s možností doplnění protihlukových opatření. Plochy ZU jsou v územním plánu koncipovány jako stabilizační prvek v urbanizovaném území, přispívající ke zlepšení mikroklimatických podmínek, snížení hlukové zátěže a celkovému zvýšení kvality obytného prostředí.

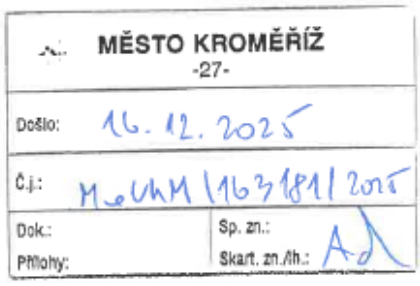
Současně je třeba zdůraznit, že v plochách sídelní zeleně je jako přípustné využití stanovena také související dopravní infrastruktura a veřejná prostranství. Navržená funkční regulace tedy nevylučuje ani realizaci parkovacích stání, o kterou má vlastník pozemku zájem, pokud bude jejich řešení v souladu s hlavní funkcí plochy, tj. ochranou obytné zástavby a zachováním významného podílu zeleně. Zvolená změna funkčního využití tak umožňuje flexibilní řešení území při současném respektování veřejného zájmu na ochraně obytného prostředí.

Při rozhodování o změně funkčního využití části pozemku p. č. 1534/2 v k. ú. Kroměříž bylo přistoupeno k posouzení proporcionality mezi soukromým zájmem vlastníka pozemku na jeho hospodárném využití, zejména pro účely realizace parkovacích stání, a veřejným zájmem na ochraně kvality obytného prostředí přilehlé zástavby v ulici Zborovská.

Zařazení části pozemku do ploch sídelní zeleně (ZU) představuje řešení, které přiměřeným způsobem vyvažuje oba tyto zájmy. Na jedné straně dochází k posílení ochranné funkce území vůči negativním vlivům navrhované dopravní komunikace, zejména hluku, emisí a zvýšené dopravní zátěže, a to prostřednictvím možnosti realizace izolační zeleně a dalších ochranných opatření. Tím je chráněn veřejný zájem na zachování kvalitních podmínek bydlení v bezprostředně navazujícím obytném území.

Na straně druhé není vlastníkovi pozemku změnou funkčního využití znemožněno jeho racionální využití. Plochy sídelní zeleně dle regulativů územního plánu připouštějí umístění související dopravní infrastruktury a veřejných prostranství, včetně parkovacích stání, pokud jsou navrženy v souladu s hlavní funkcí plochy. Vlastníkovi tak zůstává zachována možnost realizace parkování, a to při respektování požadavku na zachování významného podílu zeleně a ochranné funkce území.

Zvolené řešení nelze považovat za nepřiměřený zásah do vlastnických práv, neboť nevede k úplnému vyloučení zamýšleného využití pozemku, ale pouze stanovuje podmínky jeho realizace tak, aby byla zajištěna rovnováha mezi soukromými a veřejnými zájmy v daném území. Změna funkčního využití tak představuje proporcionální a odůvodněný postup, který odpovídá urbanistickému kontextu lokality i principům udržitelného rozvoje území.



Městský úřad Kroměříž
Odbor investic, oddělení územního plánování
Velké Náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

Datovou schránkou

,

Podatel: **Pavel Odstrčil**, narozen dne 7. 11. 1972
trvale bytem Postoupky 159, 767 01 Kroměříž

Zastoupen: **Mgr. Marií Odstrčilovou,** narozenou dne 30. 4. 1998
trvale bytem Postoupky 159, 767 01 Kroměříž
zmocněné na základě plné moci ze dne 2. 8. 2024

Přílohy: Plná moc
Projekt rodinného domu
Kopie komunikace se Zemědělským podnikem Kvasice, a.s.

Námitka proti návrhu územního plánu Kroměříž v lokalitě Trávnické zahrádky

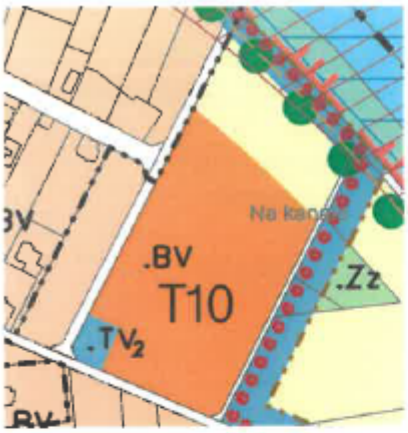
Vážení,

podatel je vlastníkem pozemku dotčeného návrhem změny územního plánu, a to pozemku nacházejícím se v obci Kroměříž, katastrálním území Trávník, zapsaném na LV 289, parc. č. 412/1 o výměře 19892 m2, v platném územním plánu v místní části Trávnické zahrady označeném **jako T10, plocha venkovského bydlení, zastavitelné území** (dále jen **„dotčený pozemek"**).

Dle navrhovaného územního plánu města Kroměříž má být změnou územního plánu dotčený pozemek rozdělen cestou (Z.560) na pozemky K.557 a K.558. Část pozemku, na kterém má být dělící cesta, má být pravděpodobně vyvlastněna a pozemky K.557 a K.558 mají být nezastavitelným územím, vymezeným jako krajinná zeleň. Na pozemcích, které jsou krajinnou zelení není možné budovat žádnou stavbu a ani nijak zemědělsky hospodařit. Proti takové změně podatel již v srpnu 2025 podal námitku, avšak v doplněném návrhu územního plánu, který se projednával v prosinci 2025, k námitce jakkoli přihlédnuto nebylo.

Navrhovaná změna funkčního využití pozemků parc. č. K.557 a K.558 z plochy venkovského bydlení na plochy krajinné zeleně představuje zásah vysoké intenzity do vlastnického práva podatele, neboť dochází k úplnému odebrání zastavitelnosti pozemků, které byly dosud v platném územním plánu určeny k výstavbě a bezprostředně navazují na zastavěné území. Takový zásah musí podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (např. č.j. 6 As 319/2021-111) obstát v testu proporcionality, tj. být nezbytný, přiměřený a odůvodněný existencí konkrétního veřejného zájmu. Navrhovaná změna územního plánu však žádný takový test proporcionality neobsahuje a dle podatele ani nemůže v takovém testu proporcionality obstát.

Aktuální ÚP nahoře, navrhovaná změna ÚP dole:





Již v námitce z června 2020 a námitce ze srpna 2024 podatel informoval město Kroměříž, že dotčený pozemek má být využit pro stavby rodinných domů. Pro tento účel je dotčený pozemek naprosto ideální vzhledem k tomu, že přímo navazuje na zastavěná území (od zastavěných území je oddělen pouze úzkou cestou nebo polní cestou) a v průběhu tvorby nového územního plánu byly podél dotčeného pozemku navíc dovedeny sítě, takže stavby na dotčeném pozemku se mohou k těmto sítím bez problému připojit.

Návrh územního plánu se nijak nevypořádává s urbanistickou návazností dotčených pozemků na stávající obytnou zástavbu ani s tím, že se jedná o logické pokračování rozvoje lokality „Trávnické zahrady". Vložením ploch krajinné zeleně mezi zastavěné území a další rozvojové plochy dochází k narušení kontinuity územního plánování, aniž by byla taková změna konkrétně a přesvědčivě odůvodněna.

Podatel tedy již informoval město o tomto svém budoucím záměru stavby rodinných domů. Rodinné domy však mají na dotčeném pozemku stavět děti podatele. Navíc je dotčený pozemek v pachtu Zemědělskému podniku Kvasicko, a.s., a dle smlouvy bude moci rodina podatele na dotčeném pozemku začít stavět nejdříve v září 2027 po uplynutí výpovědní doby (vzhledem k tomu, že zemědělský podnik se nechce dohodnout na dřívějším ukončení smlouvy).

Skutečnost, že k faktické realizaci výstavby má dojít až po skončení pachtovní smlouvy, nemůže jít k tíži podatele. Pozemky byly dlouhodobě vedeny jako zastavitelné a podatel jednal v důvěře v platnou územně plánovací regulaci.

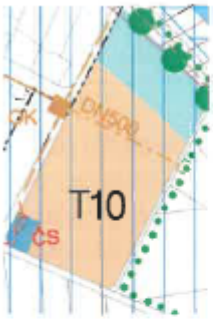
Rodina podatele však už spolupracuje s projektantkou na vzhledu rodinného domu, který má stát na dotčeném pozemku a již je vytvořen stavební projekt. V případě získání stavebního povolení, by se se stavbou rodinného domu mělo začít nejpozději v roce 2027. Existence zpracované projektové dokumentace dokládá, že záměr výstavby není hypotetický, ale reálný a vážně míněný, a že podatel již vynaložil konkrétní náklady na přípravu využití pozemku v souladu s dosavadním územním plánem. Tyto skutečnosti jsou významné i z hlediska případného uplatnění nároku na náhradu dle § 102 odst. 2 stavebního zákona.

Pokud by došlo ke změně územního plánu navrhovaným způsobem, a místo zastavitelného území vymezeného jako plocha venkovského bydlení by se z dotčeného pozemku stalo nezastavitelné území vymezené jako krajinná zeleň, došlo by k významnému zásahu do vlastnického práva podatele, respektive jeho dětí. K takovému značnému zásahu do práv podatele dojde i v případě, že bude část pozemku vyvlastněna pro účely cesty k přístupu k pozemkům ZK a Z.559 TU. K přístupu totiž mohou být použity cesty, které vedou kolem dotčeného pozemku, a to jak polní cesta podél řeky Moravy (která se pro účely snazšího přístupu vozidel může zpevnit), tak cesta na druhé straně dotčeného pozemku, podél zastavěného území a hřiště (viz obrázek níže). Existují tedy dva možné přístupy k pozemkům ZK a Z.559 TU bez nutnosti zásahu do vlastnického práva podatele, a přesto návrh s takovým zásahem do práv podatele počítá.



Navržené řešení vymezením dělící komunikace Z.560 přes pozemek podatele nerespektuje zásadu minimalizace zásahů do vlastnického práva, neboť existují alternativní možnosti dopravního napojení dotčených pozemků bez nutnosti vyvlastnění či jiného omezení práv podatele.

Už několik desítek let je navíc neoprávněně omezeno vlastnické právo podatele tím, že město dříve vyvedlo skrz dotčený pozemek kanalizaci, aniž by podatel za toto omezení vlastnického práva (zejména nemožnost vykopat základy domu) obdržel jakoukoli kompenzaci a aniž by toto omezení bylo uvedeno například jako věcné břemeno v katastru nemovitostí!



Obecné tvrzení návrhu územního plánu o půdoochranných, protierozních, vodoochranných a ekologických funkcích krajinné zeleně nepředstavuje dostatečné odůvodnění odebrání zastavitelnosti konkrétním pozemkům. Abstraktní ochrana krajiny nemůže bez dalšího převážit nad vlastnickým právem, pokud není vysvětleno, proč mají být tyto cíle realizovány právě na pozemcích parc. č. K.557 a K.558 a proč jich nelze dosáhnout méně omezujícími prostředky.

Vzhledem k tomu, že už v roce 2024 byl zmíněn úmysl podatele stavět na dotčeném pozemku, vzhledem k tomu, že se v budoucnu na pozemku plánují stavět minimálně 3 rodinné domy, přičemž na jeden už je připravený projekt a na další se čeká na ukončení studia dětí podatele, vzhledem k tomu, že dotčený pozemek navazuje na zastavěnou plochu a město Kroměříž na veřejném zasedání zmínilo, že obecně nechtělo takto navazující pozemky na urbanistickou oblast vyloučit ze zastavitelného území, vzhledem k tomu, že se podatel už dříve informoval, jestli je Zemědělský podnik Kvasicko a.s. ochoten dohodnout se na dřívějším ukončením pachtovní smlouvy za účelem stavby (viz příloha), požaduje podatel neměnit účel dotčeného pozemku a ponechat ho jako plochu venkovského bydlení v zastavitelném území.

Podatel současně zdůrazňuje, že v případě zamítnutí této námitky **požaduje její řádné, konkrétní a individualizované vypořádání v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona, včetně posouzení proporcionality zásahu, urbanistické návaznosti, existence alternativních řešení a dopadů na vlastnické právo**. Nedostatečné nebo pouze obecné vypořádání námitky by činilo napadenou část opatření obecné povahy nepřezkoumatelnou.

V případě, že město Kroměříž této námitce nevyhoví, budeme nuceni řešit tento nesmírně intenzivní zásah do vlastnického práva podatele nejen prostřednictvím **žádosti o náhradu škody, která nám tímto vznikne, na základě § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ale i náhradu škody přímo dle článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod**, který je na daný případ vzhledem k intenzitě zásahu přímo aplikovatelný. Náhrada škody v takovém případě pravděpodobně nebude odpovídat pouze nákladům na získání stavebního povolení, ale může být daleko vyšší. Vzhledem k tomu, že se se stavbami na dotčeném pozemku dlouhodobě v rodině počítá a nehodláme se smířit s tím, že pro žití budeme muset hledat nový stavební pozemek, **v krajním případě se pokusíme situaci vyřešit i podáním návrhu na zrušení opatření obecné povahy.**

Předem děkuji za kladné vyřízení námitky.

V Kroměříži dne 15. 12. 2025
Mgr. Marie Odstrčilová

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný

Pavel Odstrčil,
narozen dne 7. 11. 1972
trvale bytem Postoupky 159, 767 01 Kroměříž

zmocňuji tímto

Mgr. Marii Odstrčilovou,
narozenou dne 30. 4. 1998
trvale bytem Postoupky 159, 767 01 Kroměříž
(dále jen „**zmocněnkyně**")

k tomu,

aby mě zastupovala při veškerých jednáních a řízeních týkajících se mých nemovitostí nacházejících se v obci Kroměříž, katastrálním území Trávník, zapsaných na LV 289, a to konkrétně:

- pozemku parc. č. st. 94 o výměře 547 m^2, jehož součástí je stavba č.p. 70, rodinný dům;
- pozemku parc. č. 411/2 o výměře 1532 m^2;
- pozemku parc. č. 412/1 o výměře 19892 m^2;
- pozemku parc. č. 441/18 o výměře 3637 m^2.

(dále jen „**pozemky**").

Zmocněnkyni zejména zmocňuji k tomu, aby v souvislosti s těmito pozemky,

- za mě podávala písemnosti na stavební úřad, a to včetně žádostí o povolení stavby nebo zařízení, žádostí o povolení dělení nebo scelení pozemků a jiných žádostí a písemností;
- za mě jednala s orgány v souvislosti se změnou územního plánu města Kroměříž a podávala podněty, námitky a jiné písemnosti;
- za mě přebírala veškeré písemnosti, které se týkají pozemků;
- za mě jednala v jakýchkoli řízeních s úřady.

V Postoupkách dne 2.8.2024

Pavel Odstrčil

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 76701-0261-0067-5
Podle ověřovací knihy pošty: Kroměříž 1
Vlastnoručně podepsal: PAVEL ODSTRČIL

Datum a místo narození: 07.11.1972,KROMĚŘÍŽ,CZ

Adresa pobytu: POSTOUPKY 159, KROMĚŘÍŽ,POSTOUPKY, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (strojově čitelný) 213417998

Kroměříž 1 dne 02.08.2024
Foltýnová Jana

Podpis úřední osoby

Doložka z konverze dokumentu do elektronické podoby – na žádost

Dokument 166515118-199903-240802155455.pdf vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **166515118-199903-240802155455**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **1**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Česká pošta, s.p., IČ: 47114983

Pracoviště: Kroměříž 1

Datum vyhotovení: **02.08.2024**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: JANA FOLTÝNOVÁ

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky .

166515118-199903-240802155455

MeUKM/163181/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání se částečně obsahově shoduje s námitkou, kterou vlastník podal již k veřejnému projednání návrhu územního plánu, a směřuje proti zrušení původně vymezených ploch pro bydlení (v platném územním plánu města Kroměříže) a jejich nahrazení plochou zeleně. Tato námitka byla v rámci veřejného projednání řádně posouzena a vypořádána, přičemž důvody změny funkčního využití byly podrobně odůvodněny v odůvodnění územního plánu. Dále námitka směřuje proti vymezení dopravní komunikace.

Opakované veřejné projednání bylo svoláno výhradně z důvodu provedení dílčích změn návrhu územního plánu, které se týkaly změny funkčního využití některých ploch z ploch veřejných prostranství na plochy silniční dopravy.

Pořizovatel konstatuje, že opakované uplatnění totožné námitky, která již byla v předchozím stupni projednávání vypořádána a která se netýká změn provedených oproti návrhu projednanému ve veřejném projednání, nezakládá důvod pro její nové věcné přezkoumání. Změna funkčního využití dotčených pozemků z ploch bydlení na plochy zeleně byla přijata na základě komplexního posouzení územních podmínek, veřejných zájmů a koncepce rozvoje území a pořizovatel na tomto závěru setrvává.

Pořizovatel konstatuje, že předmětné pozemky byly skutečně po dobu cca 20 let součástí zastavitelných ploch určených pro bydlení, avšak po celou tuto dobu nebyly pro výstavbu využity. Samotné dlouhodobé vymezení plochy jako zastavitelné nezakládá právní nárok na zachování této funkce do budoucna. Princip kontinuity územního plánování není absolutní. Územní plán je koncepčním nástrojem regulace využití území, který je oprávněn reagovat na změny podmínek v území a přehodnocovat rozsah zastavitelných ploch podle aktuálních potřeb a veřejných zájmů. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že vlastník nemá subjektivní veřejné právo na neměnnost funkčního využití svého pozemku a že změna regulace je přípustná, je-li řádně odůvodněna a přiměřená.

V průběhu přípravy nového územního plánu bylo vyhodnoceno, že v těsné blízkosti dotčených pozemků je navržena čistírna odpadních vod jako stavba technické infrastruktury ve veřejném zájmu. Realizace této stavby je nezbytná pro zajištění řádného odvádění a čištění odpadních vod a plnění zákonných povinností obce v oblasti ochrany vod a životního prostředí.

Současně bylo zohledněno, že přes pozemky podatele je již vedena trasa kanalizačního řadu směřujícího do navrhované čistírny odpadních vod. Existence této kanalizační infrastruktury představuje významné omezení využitelnosti pozemků pro individuální bytovou výstavbu, neboť ochranné pásmo kanalizační stoky a technické podmínky jejího provozu fakticky znemožňují umístění rodinného domu v části dotčené jejím vedením. Tato skutečnost byla jedním z objektivních limitů využití území, které snižovaly reálnou využitelnost plochy pro bydlení.

Navržená dopravní komunikace, která rozděluje pozemek podatele, je vedena v trase stávající kanalizační infrastruktury. Tím je sledována zásada minimalizace zásahů do území, potažmo i do vlastnického práva podatele, neboť nová dopravní plocha je umísťována do již technicky zatíženého koridoru. Nedochází tak k vytváření další nové bariéry v území, ale k využití již existujícího liniového zásahu. Tato komunikace je navržena jako přístupová cesta k čistírně

odpadních vod a je vymezena jako veřejně prospěšná stavba (s možností vyvlastnění) za účelem zajištění realizovatelnosti a provozní obsluhy této veřejné infrastruktury.
Pořizovatel se zabýval přiměřeností zásahu do vlastnického práva podatele ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod a provedl test proporcionality.
Navržená změna je způsobilá dosáhnout sledovaného cíle, kterým je stabilizace nezastavěného území v návaznosti na umístění technické infrastruktury a zajištění její dopravní obsluhy. Vymezení plochy krajinné zeleně vytváří vhodný ochranný a přechodový prostor mezi zastavěným územím a areálem čistírny odpadních vod.
Z hlediska potřebnosti bylo posouzeno, zda existuje jiné řešení umožňující zachovat zastavitelnost pozemků při současném zajištění ochrany veřejných zájmů. Vzhledem k existenci kanalizačního řadu a jeho ochranného pásma, k bezprostřední blízkosti čistírny odpadních vod a k nutnosti zajistit její dopravní obsluhu nebylo shledáno jiné, podstatně šetrnější řešení, které by umožnilo plnohodnotné využití pozemků pro bydlení bez vzniku budoucích střetů funkcí.
V rámci přiměřenosti v užším smyslu bylo zváženo, že dochází ke změně regulace využití území. Pozemky zůstávají ve vlastnictví podatele. Na straně veřejného zájmu stojí zajištění technické infrastruktury sloužící celé obci, ochrana vod a životního prostředí a koncepční uspořádání území bez vzniku nevhodných střetů mezi bydlením a provozem čistírny odpadních vod. Veřejný zájem v daném případě převažuje nad individuálním zájmem na zachování zastavitelnosti konkrétní plochy, která navíc po dobu dvaceti let nebyla využita a jejíž reálná stavební využitelnost byla omezena existencí kanalizační infrastruktury.
Po zvážení všech uvedených skutečností pořizovatel dospěl k závěru, že změna funkčního využití pozemků i vymezení dopravní infrastruktury jsou řádně odůvodněny, sledují legitimní veřejný zájem a splňují požadavky proporcionality. Z těchto důvodů se námitce nevyhovuje.
Územní plán je nástrojem koncepční regulace využití území podle stavebního zákona a představuje opatření obecné povahy. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že vlastník nemá subjektivní veřejné právo na zachování určitého funkčního využití svého pozemku a že ani dlouhodobé vymezení pozemku jako zastavitelného nezakládá legitimní nárok na neměnnost této regulace. Územní plán není individuálním příslibem budoucí stavební realizace. Obec je oprávněna měnit koncepci využití území, pokud je taková změna řádně odůvodněna a sleduje legitimní veřejný zájem.
V rámci aktualizace koncepce rozvoje území bylo přehodnoceno vymezení zastavitelných ploch s ohledem na potřebu ochrany krajinného rámce sídla, zachování ekologické stability území, omezení další fragmentace přechodových částí mezi zastavěným územím a volnou krajinou a koordinaci s návrhem technické infrastruktury, zejména čistírny odpadních vod. Nové vymezení plochy krajinné zeleně sleduje stabilizaci nezastavěného území a vytvoření funkčního přechodu mezi zastavěnou částí sídla a okolní krajinou. Současně byla posouzena celková bilance zastavitelných ploch v obci a potřeba jejich redukce tak, aby rozvoj území odpovídal reálným demografickým a urbanistickým předpokladům.
Čistírna odpadních vod představuje stavbu technické infrastruktury ve veřejném zájmu, jejíž realizace je nezbytná pro zajištění řádného nakládání s odpadními vodami, ochrany vod a plnění zákonných povinností obce. Umístění této stavby bylo prověřeno z hlediska technických a provozních podmínek. Vymezení související plochy dopravní infrastruktury pro její obsluhu jako veřejně prospěšné stavby je legitimním nástrojem územního plánování umožňujícím zajištění realizace infrastruktury ve veřejném zájmu. Samotné vymezení veřejně prospěšné stavby nepředstavuje automatické vyvlastnění, ale vytváří právní rámec pro případné budoucí majetkoprávní vypořádání postupem podle zvláštních právních předpisů.

K odkazu na § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je vhodné uvést, že jde o zákon, který již pozbyl své platnosti a účinnosti, tedy i aplikovatelnosti na případ podatele. I přesto je vhodné poukázat na § 102 odst. 3 tohoto stavebního zákona, který výslovně limituje nárok na náhradu časovým testem 5 let. Obdobně pak činí aktuálně platný a účinný stavební zákon č. 283/2021 Sb. ve svém § 133, u něhož je taktéž předpokládán pětiletý časový test (viz § 133 odst. 3 tohoto stavebního zákona). Podatel cca 20 let nevyužil pozemky k zástavbě, přičemž pro tento svůj postup neuvedl žádný právně relevantní důvod. Je samozřejmě právem podatele nevyužít své pozemky, avšak současně je nutné si uvědomit, že případná pasivita může mít za následek to, že v rámci nové koncepce územního plánu (či nové koncepce) dojde k přehodnocení regulace a dojde k vypuštění dosavadních návrhových ploch.

K závěru, v němž je poukazováno na možnost domáhat se náhrady přímo podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod, je vhodné uvést, že v daném případě se nejednalo o libovůli pořizovatele či města, nýbrž o racionální a legitimní postup v souladu s uvedenými zásadami. Nicméně uplatnění případných nároků je samozřejmě právem podatele. Obdobně pak má podatel možnost obrátit se na správní soud s návrhem na zrušení případně vydaného opatření obecné povahy.

MUKMSS11754110

Městský úřad Kroměříž
odbor investic, oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
Došlo 16 -12- 2025
Čj.: 163185/2025
Skart. zn.: A/5

Námitka k návrhu Územního plánu / ~~Změny č. ..... Územního plánu~~ KROMĚŘÍŽ V/1/V

A) Údaje umožňující identifikaci navrhovatele:

Jméno, příjmení: Milan Zbořil

Datum narození: 8.1.1966

Adresa trvalého bydliště: Drahlov 5, 767 01, Kroměříž

Adresa pro doručování: Drahlov 5, 767 01, Kroměříž

Další kontaktní údaje (nepovinné)
telefon, e-mail: 606 767 758, zboural@seznam.cz

B) Pozemky včetně katastrálního území, kterých se námitka týká včetně uvedení vlastnického vztahu k pozemkům:
Jedná se o pozemek č. 29 v k.ú. Drahlov u Jarohněvic. Jsem jeho výlučným vlastníkem.

C) Námitka (co konkrétně je namítáno vůči projednávanému územnímu plánu):
V létě v roce 2023 jsem se byl na stavebním úřadu informovat, zda-li je můj pozemek č. 29 stále veden jako potencionální stavební místo. Byl jsem ujištěn, že ano. Zahájil jsem proto patřičné kroky určené ke stavbě objektu pro bydlení. Nyní mám vyhotovenou projektovou dokumentaci pro stavbu malého domku o rozsahu do 80 m2 (tj. 6x13,30m). Výměnek by měla být ekologická dřevostavba, která bude stát na vyvrtaných pilotech.
Vzhledem k tomu, že v novém územním plánu je tento pozemek zahrnut do zeleně, nemohu dál pokračovat v přípravách stavby. Na stejném místě do roku 1953 již stála budova. Stavba je zaznamenaná na archivních katastrálních snímcích i mapách pod číslem budovy č. 25.

D) Odůvodnění námitky (podrobné odůvodnění podávané námitky):
Podávám námitku na novou změnu územního plánu, kde se z potenciálního stavebního pozemku má stát zahrada bez možnosti stavby.

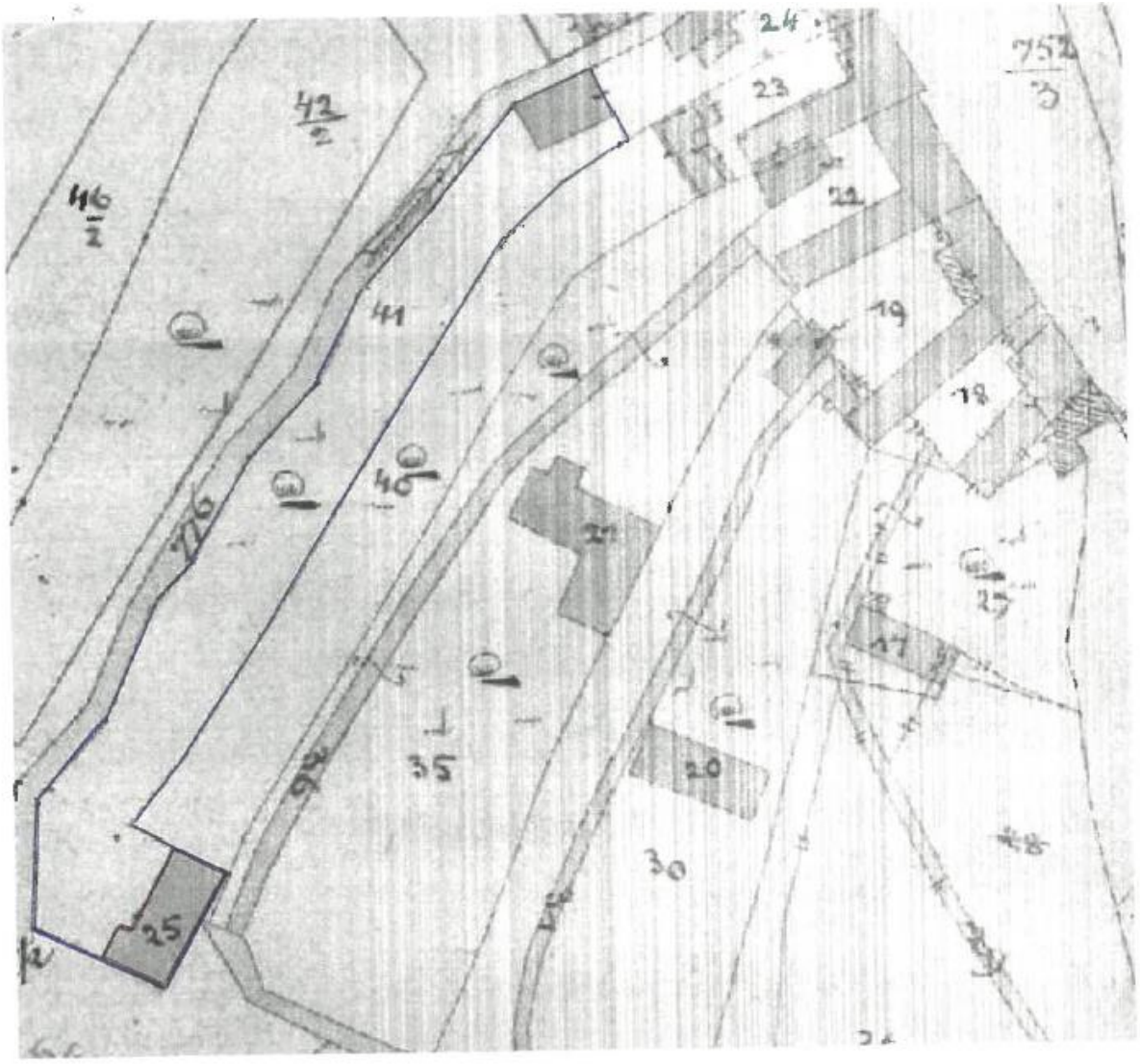
E) Příloha: Grafické nebo jiné vymezení území dotčeného námitkou (nejlépe na podkladu kopie územního plánu nebo mapy katastru nemovitostí)
Přílohou dokládám historickou mapu s vyznačením budovy, která již na pozemku stála.

V DRAHLOVĚ

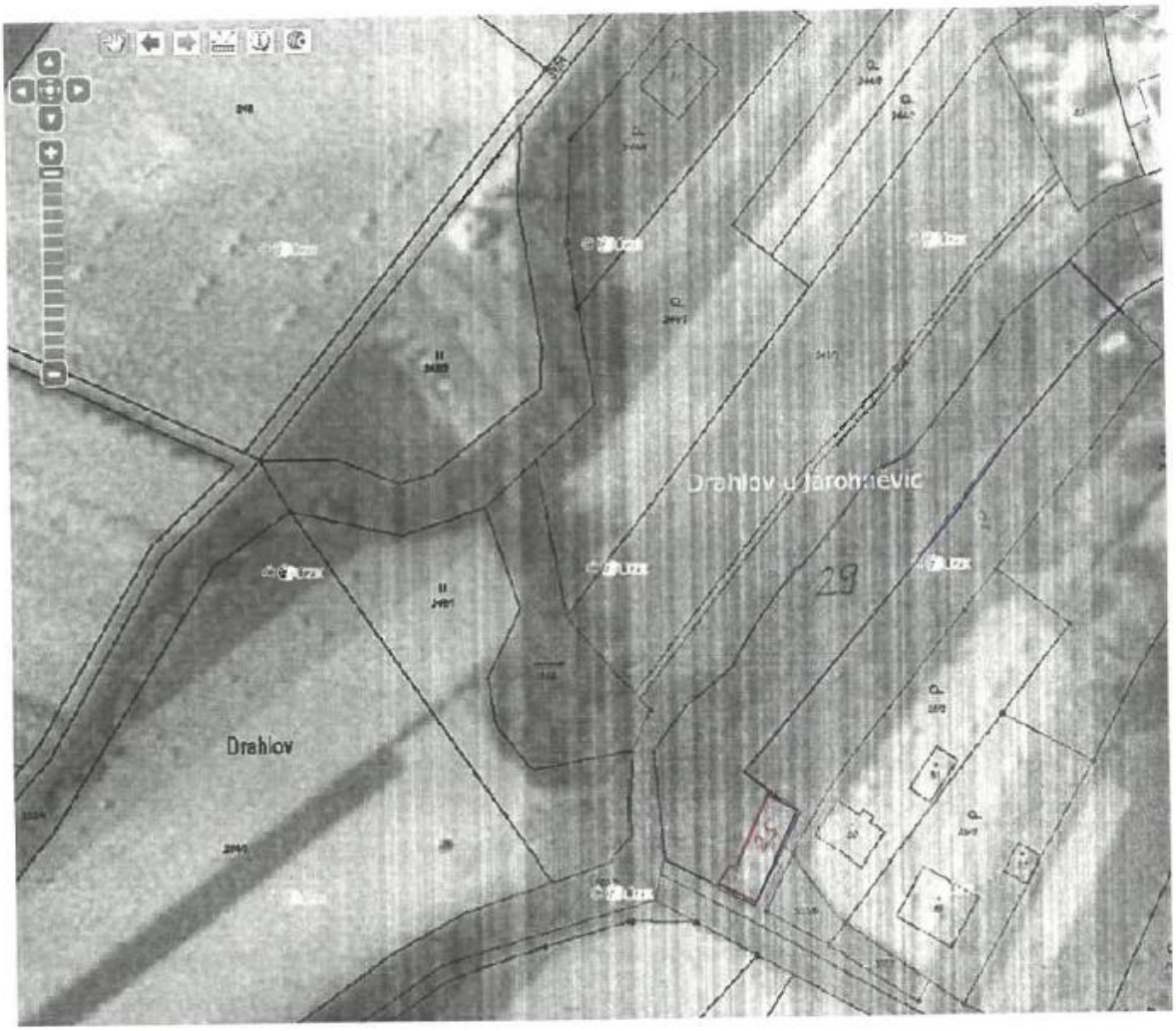
Datum: 15.12.2025

Podpis: Milan Zbořil

Formulář obsahuje povinné náležitosti dané stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a správním řádem č. 500/2004 Sb.
Vzhled formuláře není vázán žádným právním předpisem.
Námitku může uplatnit pouze vlastník pozemku nebo stavby dotčené návrhem veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšného opatření a zastavitelných ploch a zástupce veřejnosti dle § 23 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.



Stáhnout Poslat Informace



Stáhnout Poslat Informace

MeUKM/163185/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:

Pozemek byl v platném územním plánu vymezen jako zastavitelná plocha bydlení venkovského. Takové vymezení však nezakládá trvalý individuální nárok vlastníka na zachování konkrétní funkční plochy ani právo na zastavění pozemku. Územní plán je koncepční strategický dokument, který může být změněn v důsledku změny okolností, potřeby ochrany veřejných zájmů a z hlediska hospodárného uspořádání území.

Při pořizování nového územního plánu byla přehodnocena koncepce rozvoje sídla s cílem zachovat a posílit plochy zeleně a omezit další rozšiřování zástavby do volné krajiny. Předmětný pozemek se jevil jako vhodný pro posílení sídelní zeleně vzhledem k jeho charakteru a faktu, že část pozemku leží v záplavovém území, což významně omezuje možnosti jeho funkčního využití pro výstavbu obytných staveb.

Skutečnost, že vlastník dosud pozemek nevyužil k výstavbě, nelze považovat za porušení jeho práv ani za automatický důvod pro zachování původního funkčního využití. Jak konstatuje Nejvyšší správní soud, skutečnost, že určitý způsob využití území nebyl realizován, neznamená, že je takové využití nezbytné zachovat; územní plán může reagovat na změnu podmínek i změnou navrhovaných využití ploch (např. rozsudek NSS č. 8 A 33/2012-64: „Územní plán může změnit účel pozemků, i když byl v minulosti stanoven jiný účel a nebyl realizován, pokud to odpovídá veřejnému zájmu...“).

Významným limitem předmětného pozemku je právě část v záplavovém území Q100. Tento fakt podle judikatury NSS může být relevantním důvodem pro zpřísnění regulace využití území ve prospěch veřejné bezpečnosti a ochrany zdraví osob, jelikož stavební zákon a vodní zákon ukládají přihlížet k povodňovým rizikům při umisťování staveb (např. rozsudek NSS č. 9 A 40/2018-72). Za těchto okolností je tedy oprávněné preferovat využití pozemku, které nevytváří tlak na zástavbu v rizikových lokalitách.

Při celkovém posouzení bylo rovněž zjištěno, že obec má dostatečnou nabídku jiných zastavitelných ploch k zajištění územních potřeb bydlení a zachování hospodárného uspořádání území. Územní plán proto přistoupil k zařazení pozemku do ploch sídelní zeleně, která je s funkcí ochrany veřejného zájmu slučitelná.

Zařazení pozemku do plochy sídelní zeleně není nepřiměřeným omezením vlastnického práva, neboť pozemek může být i nadále využíván jeho vlastníkem v jiném souladu s regulativy dané funkční plochy (např. jako zahrada). Omezení plynoucí z územního plánu sledovalo veřejný zájem na ochraně před povodňovými riziky, zachování kvality životního prostředí a stabilní koncepce sídla, a je proto odůvodněné a v souladu s právními předpisy i judikaturou NSS.

Z výše uvedených důvodů nebylo další využití pozemku pro bydlení shledáno jako vhodné ani žádoucí a jeho zařazení do ploch sídelní zeleně bylo vyhodnoceno jako přiměřené a odůvodněné řešení.





Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

PŘIPOMÍNKA/NÁMITKA
K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KROMĚŘÍŽ
- opakované veřejné projednání -

UPOZORNĚNÍ A POUČENÍ:

- Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") platí, že upravený návrh a upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **se projednává v rozsahu těchto úprav**.
- Námitky a připomínky lze uplatnit **pouze k těm částem návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které byly po veřejném projednání změněny.**
- Připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace může uplatnit každý.
- Námitky proti návrhu územně plánovací dokumentace mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- Připomínku/námitku lze uplatnit podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. K později uplatněným připomínkám/námitkám se podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.
- Využití tohoto formuláře je zcela dobrovolné pro usnadnění podání námitky/připomínky, přičemž tyto lze podat jakýmkoliv jiným způsobem podle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"). Takové podání musí splňovat požadavky podle správního řádu a stavebního zákona.

INFORMACE O VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK/NÁMITEK:

- Na uplatněné připomínky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Vyhodnocení připomínek bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.
- Na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE A DRUH PODÁNÍ		
Fyzická osoba ☒	**Fyzická osoba podnikající** ☐	**Právnická osoba** ☐
Jméno a příjmení/ název společnosti:	Petr Bláha	
Datum narození/IČO:	21.12.1978	
Adresa trvalého pobytu/sídla v případě, že chcete doručovat na jinou adresu, uveďte doručovací adresu s označením „doručovací adresa:"	K Terezovu 4415, Kroměříž 76701	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby dotčených návrhem Územního plánu Kroměříž: (vyplní se pouze v případě námitky) **ano** ☒ **ne** ☐	Dotčené pozemky/stavby: Katastrální území: 530/56 Parc.č.: 530/56	
Podávám: **námitku** ☒ **připomínku** ☐		

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒
Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY/NÁMITKY

K textové části ☒ **Ke grafické části** ☒ **K procesu pořizování** ☒

Údaje podle katastru nemovitostí (parcelní čísla, katastrální území)

530/56, Kroměříž

Obsah připomínky/námitky

Jako vlastník pozemku parc. č. [530/56], k.ú. [Kroměříž, 674834] uplatňuji touto cestou ve lhůtě stanovené zákonem námitku proti navrhované změně územního plánu spočívající ve změně funkčního využití mého stavebního pozemku na plochu zeleně.

Námitka dle § 52 odst. 2 a § 55 stavebního zákona ve věci změny územního plánu – převedení pozemku parc. č. [530/56], k. ú. [Kroměříž, 674834] z plochy určené k venkovskému bydlení na plochu zeleně.

Odůvodnění námitky/připomínky; v případě námitky pak též vymezení území dotčeného námitkou (lze i graficky)

Zásah do vlastnického práva a zmaření investice

Pozemek jsem pořídil jako stavební, s legitimním a odůvodněným očekáváním jeho využití pro výstavbu v souladu s platným územním plánem.
Úprava využití na plochu zeleně zásadně snižuje hodnotu pozemku i reálné možnosti jeho využití a představuje zmaření investice vynaložené na jeho pořízení a případnou projektovou přípravu.
Oprávněná očekávání vlastníka, chráněná principem právní jistoty, byla tímto zásahem bezdůvodně narušena.
Absence věcně adekvátního a odůvodněného důvodu

Jakožto jediný důvod změny je v návrhu uvedena přítomnost "spodní vody", Které v tomto území nikdy nebyla.
Nedoložená tvrzení o údajné nevhodnosti stavebního využití jsou v rozporu s dřívějším schválením pozemku k výstavbě.
Nepředložili jste žádný odborný hydrogeologický posudek nebo jiný věrohodný dokument potvrzující, že podmínky ohrožují možnost výstavby, případně že by byla výstavba technologicky neřešitelná či nepřiměřeně nákladná.
Pokud by výskyt spodní vody měl být relevantním kritériem, je třeba jej prokázat odborným posudkem, případně posoudit možné technické způsoby řešení namísto plošného odejmutí stavební možnosti.
Zbývají vyjádření viz. příloha č.1 a č. 2.

Přílohy ano ☒ ne ☐

V Kroměříži dne 16.12.2025 Podpis .....

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

Příloha č. 1 k návrhu územního plánu Kroměříž – opakované veřejné projednání



Příloha č. 2 k návrhu územního plánu Kroměříž – opakované veřejné projednání

Adresát:
Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1,
767 01 Kroměříž

Věc:
Námitka dle § 52 odst. 2 a § 55 stavebního zákona ve věci změny územního plánu – převedení pozemku parc. č. [530/56], k. ú. [Kroměříž, 674834] z plochy určené k venkovskému bydlení na plochu zeleně

Vážení,

jako vlastník pozemku parc. č. [530/56], k.ú. [Kroměříž, 674834] uplatňuji touto cestou ve lhůtě stanovené zákonem **NÁMITKU** proti navrhované změně územního plánu spočívající ve změně funkčního využití mého stavebního pozemku na plochu zeleně.

Odůvodnění:

1. **Zásah do vlastnického práva a zmaření investice**
    - Pozemek jsem pořídil jako stavební, s legitimním a odůvodněným očekáváním jeho využití pro výstavbu v souladu s platným územním plánem.
    - Úprava využití na plochu zeleně zásadně snižuje hodnotu pozemku i reálné možnosti jeho využití a představuje **zmaření investice** vynaložené na jeho pořízení a případnou projektovou přípravu.
    - Oprávněná očekávání vlastníka, chráněná principem právní jistoty, byla tímto zásahem bezdůvodně narušena.
2. **Absence věcně adekvátního a odůvodněného důvodu**
    - Jakožto jediný důvod změny je v návrhu uvedena přítomnost "spodní vody".
    - Nedoložená tvrzení o údajné nevhodnosti stavebního využití jsou v rozporu s dřívějším schválením pozemku k výstavbě.
    - **Nepředložili jste žádný odborný hydrogeologický posudek** nebo jiný věrohodný dokument potvrzující, že podmínky ohrožují možnost výstavby, případně že by byla výstavba technologicky neřešitelná či nepřiměřeně nákladná.

- Pokud by výskyt spodní vody měl být relevantním kritériem, je třeba jej prokázat odborným posudkem, případně posoudit možné technické způsoby řešení namísto plošného odejmutí stavební možnosti.
- Sama existence spodní vody není překážkou výstavby, pouze vyžaduje konkrétní inženýrská opatření.

3. **Proporcionalita zásahu**
   - Změna představuje nepřiměřený zásah do práv stávajících vlastníků, zejména pokud řešení hydrologických podmínek by bylo možné individuálními opatřeními.
   - Zvolený postup postrádá racionální a únosné odůvodnění z hlediska veřejného zájmu.
   - V této lokalitě nebyl nikdy problém se spodní vodou

Požadavek:

Na základě shora uvedeného **žádám, aby navržená změna územního plánu nebyla v této části přijata** a aby pozemek parc. č. [530/56], k. ú. [Kroměříž, 674834] zůstal i nadále veden jako stavební.

Požaduji podrobné vypořádání této námitky v odůvodnění vydaného opatření obecné povahy (§ 172 správního řádu).

Odůvodnění právně:
Opírám se zejména o **§ 102 odst. 2 stavebního zákona**, podle něhož má vlastník nárok na náhradu prokazatelné majetkové újmy způsobené změnou územního plánu, pokud zanikne možnost pozemek zastavět.
Tvrzený důvod změny (spodní voda) není podložen žádným expertním posouzením, současně zde existuje možnost eliminace vlivů spodní vody stavebními opatřeními, které nebyly vůbec zvažovány.

S pozdravem,
Petr Bláha
Datum narození: 21.12.1978
K Terezovu 4415
Kroměříž 76701



Dne 16.12.2025

MeUKM/163232/2025

Námitka
Výrok:
Námitkám se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Jedná se o námitky, které navazují na podání podatele ze dne 10. 12. 2025 (Námitka č. 1), kterým nebylo vyhověno. V této části je reagováno na další (nové) argumenty, které podatel uvádí. Je přitom odkazováno již na vypořádání námitek ze dne 10. 12. 2025.

Podatel uvádí, že pozemek zakoupil jako stavební s legitimním očekáváním jeho využití pro výstavbu v souladu s platným územním plánem. Jak již bylo uvedeno, platný územní plán v této lokalitě již téměř 20 (!) let předpokládá zastavitelnost. Při přípravě nového ÚP byl ještě v návrhu ÚP pro veřejné projednání pozemek podatele zařazen mezi zastavitelné. Následně došlo s ohledem na problematické podmáčení lokality k přípravě hydrogeologického průzkumu, který poukázat na problematické poměry v této lokalitě. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k tomu, že ze zastavitelných ploch byl předmětný pozemek vypuštěn.

Obecným principem v rámci územního plánování je princip kontinuity. Nicméně je nutné tento princip nechápat absolutním pohledem. V rámci přípravy nového územního plánu, který má také novou koncepci oproti stávajícímu, může docházet a dochází k přehodnocení stávajících zastavitelných ploch, a to v souladu s principem dynamičnosti územního plánování. V daném případě byly dány legitimní důvody (problematické HG poměry) pro vypuštění zastavitelných ploch, ostatně došlo k vypuštění celé zastavitelné plochy Z.8 (jejíž součástí je pozemek podatele) a Z.11. Tímto taktéž došlo k návratu těchto pozemků do zemědělského půdního fondu.

Proč podatel a jeho právní předchůdce za téměř 20 let nevyužili dotčený pozemek k zástavbě, není zřejmé. Nicméně perspektivou územního plánování jim dosud nic nebránilo.

Ve vztahu k neprokázání tvrzení o HG poměrech lze odkázat na již uvedené, tedy to, že byl zpracován HG průzkum, který problematické poměry v lokalitě potvrdil.

K příloze č. 1: Toto již bylo řešeno u námitek podatele ze dne 10. 12. 2025, na což je odkazováno.

K příloze č. 2:

Ad 1. Zásah do vlastnického práva a zmaření investice – jak již bylo uvedeno shora, právní nástupce vstoupil do právního postavení svého předchůdce, a tedy i jemu lze přičítat téměř 20 let nevyužití pozemku. V daném případě navíc v souladu s relevantní judikaturou ve vztahu k principu kontinuity územního plánování platí, že je možné funkční využití pozemku změnit, přičemž v řešené věci jsou relevantními důvody zejm. problematické hydrogeologické poměry. Ostatně ani sám podatel nevysvětlil svoji dosavadní pasivitu.

Ad 2. Absence věcně adekvátního a odůvodněného důvodu – jak již bylo uvedeno shora, legitimním důvodem – vyjma toho, že pozemek je součástí zemědělského půdního fondu – jsou problematické hydrogeologické poměry, které byly prokázány právě hydrogeologickým průzkumem z března 2025, kterým byly tyto poměry shledány jako značně komplikované.

Ad 3. Proporcionalita zásahu – při posouzení proporcionality zásahu byla zohledněna pasivita vlastníků, kteří se dosud (téměř 20 let od účinnosti stávajícího platného ÚP) nepokusili pozemky využít. Je nepochybně ve veřejném zájmu, aby nedocházelo k vymezování zastavitelných ploch v lokalitách, v nichž jsou důvodné pochybnosti o možnosti jejich racionálního využití. Územní plánování neřeší konkrétní vlastnické vztahy a vlastnická práva. Cílem postupů je nalézt dohodu v území a funkční využití tak, aby bylo reálné a realistické. Není přitom vyloučeno, že v budoucnu dojde ke změně problematických hydrogeologických poměrů či k jejich vyřešení, pročež bude možné přistoupit k vymezení zastavitelnosti dotčeného pozemku. Podle aktuálně zjištěného skutkového stavu tak ale rozumně postupovat nelze. Tvrzení, že v lokalitě se spodní vodou problém nebyl, není nijak podloženo. Naopak byly prokázány problémy v předmětné lokalitě.

K odkazu na § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je vhodné uvést, že jde o zákon, který již pozbyl své platnosti a účinnosti, tedy i aplikovatelnosti na případ podatele. I přesto je vhodné poukázat na § 102 odst. 3 tohoto stavebního zákona, který výslovně limituje nárok na náhradu časovým testem 5 let. Obdobně pak činí aktuálně platný a účinný stavební zákon č. 283/2021 Sb. ve svém § 133, u něhož je taktéž předpokládán pětiletý časový test (viz § 133 odst. 3 tohoto stavebního zákona).

MUKMSS10767419

Podatel:
Bc. Pavel Tichal 19.08.1989
Kateřina Tichalová 09.11.1989
Osvoboditelů 267
76701 Kroměříž, Vážany

Adresát:
Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování

Velké náměstí 115/1,

76701 Kroměříž

Jsme vlastníky nemovitosti, č. p. 267, která se nachází na pozemku s parc. č. 596/1. Zmíněnoui nemovitost využíváme k trvalému bydlení.
Jako vlastníci pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti návrhu územního plánu Města Kroměříže, který byl prezentován na veřejném projednání dne 9.12.2025 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:

Námitky proti návrhu územního plánu Města Kroměříž

1. S vypořádáním naší připomínky k ulici Lesní se nemůžeme ztotožnit. Uvedené zdůvodnění odmítnutí námitky považujeme za obecné a nedostatečné, bez konkrétního vysvětlení, přičemž totožná formulace byla použita i u dalších podání.

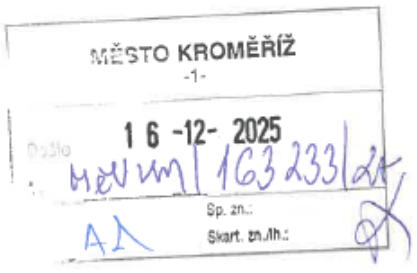
Navrhované vedení komunikace směrem do centra místní části Vážany považujeme za nevhodné. Ulice Lesní svými parametry neumožňuje bezpečné a kapacitně odpovídající řešení dopravního napojení. Za problematické považujeme rovněž napojení nové komunikace na křižovatku ulic Osvoboditelů a Lesní, která je již dnes na hranici své průjezdnosti. Chybí odborný dopravní podklad, jenž by toto řešení odůvodnil a prokázal jeho soulad s platnými normami.

Návrh nezohledňuje předpokládaný nárůst dopravní zátěže v souvislosti s plánovaným napojením na mosty přes Moravu a dálnici D1, což by vedlo k zásadnímu zhoršení podmínek v dosud klidné obytné oblasti.

Změna územního plánu by znamenala zvýšení hlukové zátěže a snížení kvality bydlení v dané lokalitě, a to i přesto, že existují jiné varianty vedení trasy s menšími dopady. Postrádáme také odpovídající komunikaci návrhu s dotčenými obyvateli.

Technické řešení návrhu je nedostatečné, zejména pokud jde o umístění komunikace s profilem typu I do prostoru stávající ulice. Tato otázka zůstala bez věcné odpovědi.

Nepřijatelný je rovněž předpoklad odstranění jednoho až dvou domů na ulici Osvoboditelů. Požadujeme proto prověření varianty tzv. osrdečnice, která by dopravu odvedla mimo obytnou zástavbu.



2. K navrhovanému prodloužení ulice Na Dílech směrem ke hřbitovu a dále na Zachar znovu uvádíme, že prostorové uspořádání křižovatky ulic Na Dílech a Stavbařů neumožňuje realizaci čtyřramenné křižovatky v souladu s technickými požadavky. Nadále rovněž nesouhlasíme se záměrem dalšího navyšování dopravní zátěže v obytné zóně.

Pokud má být úprava návrhu veřejných prostranství skutečně vedena snahou o ochranu obytného území před zvýšeným dopravním zatížením, jak je v odůvodnění uvedeno, považujeme za nezbytné zrušit dopravní napojení na nově navrženou, již tak problematickou zastavitelnou plochu SMP.263 z ulice Na Dílech.

3. Navrhované propojení ulic Velehradská a Na Dílech prostřednictvím ploch veřejných prostranství v okolí smuteční síně považujeme za neodůvodněné. Dopravní spojení mezi ulicemi Na Dílech a Velehradská je již v současnosti dostatečně zajištěno prostřednictvím ulic Stavbařů, Pionýrů a Polní.

4. Nesouhlasíme s navrženým prodloužením ulice Stavbařů směrem do areálu cihelny a dále k tzv. „okružní krajinné komunikaci", která má údajně zjednodušit dopravní obslužnost cihelny. Tento návrh považujeme za neakceptovatelný a ohrožující obytnou zónu.

Je nepřípustné, aby změna územního plánu umožnila každodenní průjezd desítek vozidel ulicemi, které vedou hustou obytnou zástavbou a klidovými zónami. Ulice Stavbařů svou šíří, nosností a částečnou absencí chodníků není dimenzována pro tranzitní dopravu a její současné parametry z ní činí prostor bezpečný pouze pro lokální provoz. Tvrzení zhotovitele, že komunikace nebude určena pro nákladní dopravu, je zcela bez opory a reálně nelze vyloučit, že přesně k tomu dojde. Zhotovitel přitom neposkytuje žádné garance ani záruky bezpečnosti.

Pokud bude trasa realizována v navržené podobě, znamená to nevyhnutelně zhoršení bezpečnosti obyvatel, zvýšení hlučnosti a prašnosti, a výrazné zhoršení kvality života v oblasti.

V Kroměříži dne 15.12.2025

Kateřina a Pavel Tichalovi

MeUKM/163233/2025

Obecně všechny námitky podatelů směřují do problematiky dopravy a dopravní koncepce. Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně dopravní koncepce, která je v námitce vymezena. Přesto uvádíme:

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že vypořádání námitky bylo provedeno v souladu se stavebním zákonem a správním řádem a není formální*, neboť vychází z koncepce dopravního řešení návrhu územního plánu, z odborných podkladů, včetně podkladů zpracovaných odbornými osobami, a z posouzení veřejných zájmů v území. Územní plán je koncepční dokument, který* nestanovuje *konkrétní* technické řešení staveb*, ale vymezuje jejich základní trasování, koncepci a funkci v systému dopravní obsluhy města.*

Navržené trasování komunikace vyúsťující na ulici Lesní je součástí celoměstské dopravní koncepce*, jejímž cílem je odlehčení přetíženému centru města, zajištění prostupnosti dopravní sítě a obsluha stabilizovaných i návrhových ploch. Komunikace je navržena jako místní komunikace městského charakteru, nikoliv jako kapacitní dopravní stavba. Její napojení na ulici Lesní odpovídá logice stávající uliční sítě a přirozeným dopravním vazbám v území.*

Námitka, že nebylo prokázáno zhoršení dopravní situace a zvýšení hlukové zátěže, není důvodná. Územní plán neposuzuje konkrétní hlukové ani emisní dopady jednotlivých staveb*, neboť tyto otázky jsou předmětem navazujících řízení, v nichž se uplatňují závazná stanoviska dotčených orgánů, zejména orgánu ochrany veřejného zdraví a orgánů ochrany životního prostředí. Územní plán vytváří pouze rámec pro umístění komunikace; konkrétní parametry provozu a nezbytná opatření ke snížení negativních vlivů (např. protihluková opatření, doprovodná zeleň, úpravy dopravního režimu) budou řešeny až v dalších stupních přípravy záměru.*

Pořizovatel dále uvádí, že samotná skutečnost, že navržená komunikace může znamenat změnu dopravní situace v dané lokalitě, neznamená automaticky její zhoršení *ve smyslu nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků. Cílem dopravní koncepce je rozložení dopravní zátěže v území jako celku a snížení nadměrného zatížení jiných částí města, zejména historického centra.*

Požadavek podatele na projednání alternativní varianty vedení komunikace (tzv. varianta „osrdečnice“) nebyl akceptován, neboť tato varianta byla v rámci přípravy dopravní koncepce prověřována a nebyla shledána vhodnou *z hlediska funkčnosti dopravního systému, návaznosti na stávající uliční síť, obsluhy rozvojových ploch a ekonomické udržitelnosti. Vedení komunikace mimo vazbu na zastavěné či zastavitelné území by nesplnilo požadovaný obslužný efekt a neumožnilo by efektivní převzetí dopravy z přetížených částí města.*

Územní plán není povinen rozpracovávat a porovnávat všechny teoreticky možné varianty řešení, pokud je zvolené řešení odůvodněné, racionální a vychází z odborných podkladů. *Zvolená varianta je v souladu s koncepcí územního rozvoje města, se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje a s cíli udržitelného rozvoje území.*

S ohledem na výše uvedené pořizovatel konstatuje, že navržené trasování komunikace nepředstavuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv podatele, sleduje legitimní veřejný zájem a bylo navrženo v rámci zákonných kompetencí územního plánování. Konkrétní řešení, včetně opatření k minimalizaci negativních emisí a imisi, bude předmětem vlastního řízení o povolení záměru. Z těchto důvodů se námitce nevyhovuje.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel posoudil námitku směřující proti navrhovanému prodloužení ulice Na Dílech, proti možnosti realizace čtyřramenné křižovatky ulic Na Dílech a Stavbařů a proti zachování dopravního napojení zastavitelné plochy SMP.263 z ulice Na Dílech. Námitce se nevyhovuje.
Pořizovatel především konstatuje, že územní plán je nástrojem koncepčního charakteru, jehož úkolem je stanovit základní urbanistickou a dopravní koncepci území, nikoli řešit konkrétní technické parametry staveb dopravní infrastruktury. Podrobné technické řešení křižovatek, jejich geometrie, rozhledové poměry či kapacitní posouzení nespadají do věcného obsahu územního plánu a jejich hodnocení náleží až do navazujících stupňů projektové přípravy a povolovacích řízení.
Námitka založená na tvrzené technické neproveditelnosti čtyřramenné křižovatky proto překračuje rámec územně plánovací regulace. Územní plán neurčuje konkrétní stavebně-technické řešení křižovatky, ale pouze vymezuje dopravní propojení v území. Skutečnost, že v dalším stupni přípravy může být zvoleno jiné technické uspořádání křižovatky nebo jiný způsob organizace dopravy, není v rozporu s navrženou koncepcí územního plánu.
Pořizovatel dále uvádí, že zachování dopravního napojení zastavitelné plochy SMP.263 z ulice Na Dílech je výrazem legitimní urbanistické a dopravní koncepce města, jejímž cílem je zajištění funkční obslužnosti rozvojových ploch a propojení dopravní sítě. Územní plán musí sledovat veřejný zájem na racionálním uspořádání území jako celku a není povinen garantovat zachování stávající míry dopravní zátěže v jednotlivých ulicích.
Pořizovatel zdůrazňuje, že vlastníci nemovitostí nemají subjektivní právo na neměnnost dopravních poměrů v území ani na vyloučení veškerého dalšího dopravního zatížení v obytné zóně. Samotná skutečnost, že navržené řešení může vést k určitému nárůstu dopravy, nepředstavuje nezákonný zásah do vlastnických práv, pokud je řešení racionálně odůvodněno, sleduje legitimní cíle územního plánování a nepůsobí zjevně nepřiměřeně.
Územní plán rovněž nepředjímá konkrétní intenzitu dopravy ani konečná regulační opatření. Možná ochranná, zklidňující nebo omezující opatření v dopravě mohou a musí být řešena v navazujících řízeních v souladu s právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů.
Pořizovatel uzavírá, že navržené prodloužení ulice Na Dílech a zachování dopravního napojení plochy SMP.263 představují přiměřené a legitimní řešení v rámci koncepce rozvoje území, nejsou v rozporu s právními předpisy ani s principy ochrany vlastnických práv a nepředstavují exces z mezí územního plánování. Z těchto důvodů se námitce nevyhovuje..

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel posoudil námitku směřující proti navrhovanému propojení ulic Velehradská a Na Dílech prostřednictvím ploch veřejných prostranství v okolí smuteční síně, odůvodněnou tvrzením, že dopravní spojení mezi uvedenými ulicemi je již v současnosti dostatečně zajištěno prostřednictvím ulic Stavbařů, Pionýrů a Polní. Námitce se nevyhovuje.
Pořizovatel konstatuje, že územní plán je oprávněn navrhovat nové dopravní vazby a propojení i v území, kde již existují alternativní dopravní trasy. Skutečnost, že v území je v současnosti zajištěna dopravní obslužnost jinými komunikacemi, sama o sobě nevylučuje legitimitu návrhu

dalšího propojení, pokud je takové řešení odůvodněno urbanistickou a dopravní koncepcí rozvoje území.
Navrhované propojení ulic Velehradská a Na Dílech sleduje cíl zvýšení prostupnosti území, posílení vzájemné provázanosti městské struktury a rozložení dopravních vztahů v širším území. Územní plán není povinen optimalizovat dopravní řešení pouze z hlediska stávajícího stavu, ale musí vytvářet rámec pro dlouhodobý rozvoj území, včetně možnosti reagovat na budoucí změny v intenzitě dopravy a využití území.
Pořizovatel dále uvádí, že územní plán nehodnotí účelnost jednotlivých dopravních propojení výhradně podle kritéria jejich nezbytnosti z hlediska současné dopravní situace. Územní plánovací dokumentace je oprávněna navrhovat i taková řešení, jejichž význam se může plně projevit až v delším časovém horizontu, případně v souvislosti s rozvojem dalších ploch v území.
Námitka vychází z předpokladu, že existence alternativních tras zakládá důvod pro vyloučení dalšího dopravního propojení. Tento předpoklad však nemá oporu v právních předpisech ani v ustálené judikatuře správních soudů. Vlastníci nemovitostí nemají subjektivní právo na to, aby dopravní struktura území zůstala omezena pouze na stávající komunikace, pokud navržené řešení nepředstavuje zjevně nepřiměřený zásah do jejich práv.
Navržené propojení prostřednictvím ploch veřejných prostranství navíc samo o sobě nepředjímá konkrétní technické provedení, intenzitu ani charakter dopravy v daném místě. Konkrétní řešení bude předmětem navazujících stupňů projektové přípravy a povolovacích řízení, v nichž budou posuzovány dopady na okolní území, včetně pietního charakteru prostoru v okolí smuteční síně, a uplatněny případné regulační či zklidňující prvky.
Pořizovatel uzavírá, že navrhované propojení ulic Velehradská a Na Dílech představuje legitimní prvek koncepce veřejných prostranství a dopravní infrastruktury města, který nelze považovat za neodůvodněný pouze z důvodu existence jiných dopravních tras. Námitka se proto vyhodnocuje jako nedůvodná.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel posoudil námitku směřující proti navrhovanému prodloužení ulice Stavbařů směrem do areálu cihelny a k tzv. okružní krajinné komunikaci, odůvodněnou obavami ze zvýšení tranzitní dopravy, zhoršení bezpečnosti, zvýšení hlučnosti a prašnosti a negativního dopadu na kvalitu života v obytném území. Námitce se nevyhovuje.
Pořizovatel především konstatuje, že územní plán stanovuje koncepci dopravní infrastruktury a prostorového uspořádání území, nikoli konkrétní režim provozu jednotlivých komunikací ani jejich technické parametry. Posouzení šířkových, únosnostních a bezpečnostních parametrů komunikace, včetně případných omezení druhů dopravy nebo vyloučení tranzitního či nákladního provozu, náleží do navazujících stupňů projektové přípravy a povolovacích řízení a je předmětem působnosti příslušných silničních správních úřadů a dotčených orgánů.
Námitka je založena na předpokladu, že navržené prodloužení ulice Stavbařů automaticky povede k intenzivní tranzitní nebo nákladní dopravě v obytné zástavbě. Tento předpoklad však není opřen o konkrétní regulaci obsaženou v návrhu územního plánu. Územní plán sám o sobě neurčuje druh ani intenzitu dopravy, ale pouze vytváří rámec pro dopravní obslužnost území, přičemž konkrétní dopravní režim bude stanoven až v navazujících správních řízeních.
Pořizovatel dále uvádí, že tvrzená nedostatečnost stávajících technických parametrů ulice Stavbařů nemůže být důvodem pro vyloučení dopravního propojení v územním plánu. Územní plán není povinen vycházet výlučně ze současného technického stavu komunikací, ale je

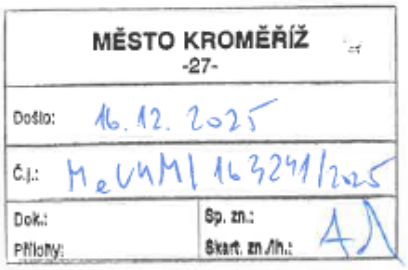
oprávněn navrhovat koncepční řešení, která předpokládají možnost budoucích úprav, doplnění nebo regulačních opatření v souladu s platnými právními předpisy.
Obavy z možného zhoršení hlukové a imisní situace představují obecně formulované námitky, které nejsou konkretizovány natolik, aby bylo možné dovodit zjevnou nepřiměřenost navrženého řešení. Posouzení konkrétních vlivů dopravy na životní prostředí, včetně hluku, prašnosti a bezpečnosti chodců, je předmětem specializovaných posouzení a závazných stanovisek dotčených orgánů v navazujících řízeních.
Pořizovatel zdůrazňuje, že vlastníci nemovitostí nemají subjektivní právo na zachování stávající dopravní situace ani na vyloučení jakéhokoli budoucího navýšení dopravy v území. Územní plán je oprávněn měnit dopravní vztahy v území, pokud tak činí na základě racionální úvahy, v legitimním veřejném zájmu a bez zjevného excesu z mezí územního plánování.
Pořizovatel uzavírá, že navržené prodloužení ulice Stavbařů směrem k areálu cihelny a k okružní krajinné komunikaci představuje legitimní součást dopravní koncepce města, která vytváří předpoklady pro obslužnost území v širších souvislostech a nepředstavuje samo o sobě nepřiměřený zásah do obytného území. Námitka se proto vyhodnocuje jako nedůvodná.

Dobrý den,
v příloze posílám námitku k návrhu územního plánu města Kroměříže. Petr Bláha, datum narození 21.12.1978, bytem K Terezovu 4415, Kroměříž 76701

S pozdravem

Petr Bláha

Petr Bláha
K Terezovu 4415
Kroměříž 76701
Tel.: +420 573 500 064
Mobil: +420 606 852 449
: e-mail :blaha@aev.cz



☐

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

PŘIPOMÍNKA/NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KROMĚŘÍŽ

- opakované veřejné projednání -

UPOZORNĚNÍ A POUČENÍ:

- Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") platí, že upravený návrh a upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **se projednává v rozsahu těchto úprav**.
- Námitky a připomínky lze uplatnit **pouze k těm částem návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které byly po veřejném projednání změněny**.
- Připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace může uplatnit každý.
- Námitky proti návrhu územně plánovací dokumentace mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- Připomínku/námitku lze uplatnit podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. K později uplatněným připomínkám/námitkám se podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.
- Využití tohoto formuláře je zcela dobrovolné pro usnadnění podání námitky/připomínky, přičemž tyto lze podat jakýmkoliv jiným způsobem podle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"). Takové podání musí splňovat požadavky podle správního řádu a stavebního zákona.

INFORMACE O VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK/NÁMITEK:

- Na uplatněné připomínky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Vyhodnocení připomínek bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.
- Na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE A DRUH PODÁNÍ		
Fyzická osoba ☒	**Fyzická osoba podnikající** ☐	**Právnická osoba** ☐
Jméno a příjmení/ název společnosti:	Petr Bláha	
Datum narození/IČO:	21.12.1978	
Adresa trvalého pobytu/sídla v případě, že chcete doručovat na jinou adresu, uveďte doručovací adresu s označením „doručovací adresa:"	K Terezovu 4415, Kroměříž 76701	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby dotčených návrhem Územního plánu Kroměříž: (vyplní se pouze v případě námitky) **ano** ☒ **ne** ☐	Dotčené pozemky/stavby: Katastrální území: 530/56 Parc.č.: 530/56	
Podávám: **námitku** ☒ **připomínku** ☐		

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY/NÁMITKY

K textové části ☒ **Ke grafické části** ☒ **K procesu pořizování** ☒

Údaje podle katastru nemovitostí (parcelní čísla, katastrální území)

530/56, Kroměříž

Obsah připomínky/námitky

Jako vlastník pozemku parc. č. [530/56], k.ú. [Kroměříž, 674834] uplatňuji touto cestou ve lhůtě stanovené zákonem námitku proti navrhované změně územního plánu spočívající ve změně funkčního využití mého stavebního pozemku na plochu zeleně.

Námitka dle § 52 odst. 2 a § 55 stavebního zákona ve věci změny územního plánu – převedení pozemku parc. č. [530/56], k. ú. [Kroměříž, 674834] z plochy určené k venkovskému bydlení na plochu zeleně.

Odůvodnění námitky/připomínky; v případě námitky pak též vymezení území dotčeného námitkou (lze i graficky)

Zásah do vlastnického práva a zmaření investice

Pozemek jsem pořídil jako stavební, s legitimním a odůvodněným očekáváním jeho využití pro výstavbu v souladu s platným územním plánem.
Úprava využití na plochu zeleně zásadně snižuje hodnotu pozemku i reálné možnosti jeho využití a představuje zmaření investice vynaložené na jeho pořízení a případnou projektovou přípravu.
Oprávněná očekávání vlastníka, chráněná principem právní jistoty, byla tímto zásahem bezdůvodně narušena.
Absence věcně adekvátního a odůvodněného důvodu

Jakožto jediný důvod změny je v návrhu uvedena přítomnost "spodní vody", Které v tomto území nikdy nebyla.
Nedoložená tvrzení o údajné nevhodnosti stavebního využití jsou v rozporu s dřívějším schválením pozemku k výstavbě.
Nepředložili jste žádný odborný hydrogeologický posudek nebo jiný věrohodný dokument potvrzující, že podmínky ohrožují možnost výstavby, případně že by byla výstavba technologicky neřešitelná či nepřiměřeně nákladná.
Pokud by výskyt spodní vody měl být relevantním kritériem, je třeba jej prokázat odborným posudkem, případně posoudit možné technické způsoby řešení namísto plošného odejmutí stavební možnosti.
Zbývají vyjádření viz. příloha č.1 a č. 2.

Přílohy	ano ☒ ne ☐

V Kroměříži dne 16.12.2025 Podpis Bc. Petr Bláha

Digitálně podepsal Bc. Petr Bláha Datum: 2025.12.16 13:08:47 +01'00'

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

Příloha č. 1 k návrhu územního plánu Kroměříž – opakované veřejné projednání

Plochy, na kterých není problém se spodní

Plocha, na které je problém se spodní vodou



Bc. Petr Bláha
Digitálně podepsal Bc. Petr Bláha
Datum: 2025.12.16 13:01:26 +01'00'

Příloha č. 2 k návrhu územního plánu Kroměříž – opakované veřejné projednání

Adresát:
Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1,
767 01 Kroměříž

Věc:
Námitka dle § 52 odst. 2 a § 55 stavebního zákona ve věci změny územního plánu – převedení pozemku parc. č. [530/56], k. ú. [Kroměříž, 674834] z plochy určené k venkovskému bydlení na plochu zeleně

Vážení,

jako vlastník pozemku parc. č. [530/56], k.ú. [Kroměříž, 674834] uplatňuji touto cestou ve lhůtě stanovené zákonem **NÁMITKU** proti navrhované změně územního plánu spočívající ve změně funkčního využití mého stavebního pozemku na plochu zeleně.

Odůvodnění:

1. **Zásah do vlastnického práva a zmaření investice**
    - Pozemek jsem pořídil jako stavební, s legitimním a odůvodněným očekáváním jeho využití pro výstavbu v souladu s platným územním plánem.
    - Úprava využití na plochu zeleně zásadně snižuje hodnotu pozemku i reálné možnosti jeho využití a představuje **zmaření investice** vynaložené na jeho pořízení a případnou projektovou přípravu.
    - Oprávněná očekávání vlastníka, chráněná principem právní jistoty, byla tímto zásahem bezdůvodně narušena.
2. **Absence věcně adekvátního a odůvodněného důvodu**
    - Jakožto jediný důvod změny je v návrhu uvedena přítomnost "spodní vody".
    - Nedoložená tvrzení o údajné nevhodnosti stavebního využití jsou v rozporu s dřívějším schválením pozemku k výstavbě.
    - **Nepředložili jste žádný odborný hydrogeologický posudek** nebo jiný věrohodný dokument potvrzující, že podmínky ohrožují možnost výstavby, případně že by byla výstavba technologicky neřešitelná či nepřiměřeně nákladná.

- Pokud by výskyt spodní vody měl být relevantním kritériem, je třeba jej prokázat odborným posudkem, případně posoudit možné technické způsoby řešení namísto plošného odejmutí stavební možnosti.
- Sama existence spodní vody není překážkou výstavby, pouze vyžaduje konkrétní inženýrská opatření.

3. **Proporcionalita zásahu**
   - Změna představuje nepřiměřený zásah do práv stávajících vlastníků, zejména pokud řešení hydrologických podmínek by bylo možné individuálními opatřeními.
   - Zvolený postup postrádá racionální a únosné odůvodnění z hlediska veřejného zájmu.
   - V této lokalitě nebyl nikdy problém se spodní vodou

Požadavek:

Na základě shora uvedeného **žádám, aby navržená změna územního plánu nebyla v této části přijata** a aby pozemek parc. č. [530/56], k. ú. [Kroměříž, 674834] zůstal i nadále veden jako stavební.

Požaduji podrobné vypořádání této námitky v odůvodnění vydaného opatření obecné povahy (§ 172 správního řádu).

Odůvodnění právně:
Opírám se zejména o **§ 102 odst. 2 stavebního zákona**, podle něhož má vlastník nárok na náhradu prokazatelné majetkové újmy způsobené změnou územního plánu, pokud zanikne možnost pozemek zastavět.
Tvrzený důvod změny (spodní voda) není podložen žádným expertním posouzením, současně zde existuje možnost eliminace vlivů spodní vody stavebními opatřeními, které nebyly vůbec zvažovány.

S pozdravem,
Petr Bláha
Datum narození: 21.12.1978
K Terezovu 4415
Kroměříž 76701

Bc. Petr Bláha
Digitálně podepsal Bc. Petr Bláha
Datum: 2025.12.16 13:00:08 +01'00'

Dne 16.12.2025

MeUKM/163241/2025

Námitka

Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jedná se o námitky, které navazují na podání podatele ze dne 10. 12. 2025 (Námitka č. 1), kterým nebylo vyhověno. V této části je reagováno na další (nové) argumenty, které podatel uvádí. Je přitom odkazováno již na vypořádání námitek ze dne 10. 12. 2025.

Podatel uvádí, že pozemek zakoupil jako stavební s legitimním očekáváním jeho využití pro výstavbu v souladu s platným územním plánem. Jak již bylo uvedeno, platný územní plán v této lokalitě již téměř 20 (!) let předpokládá zastavitelnost. Při přípravě nového ÚP byl ještě v návrhu ÚP pro veřejné projednání pozemek podatele zařazen mezi zastavitelné. Následně došlo s ohledem na problematické podmáčení lokality k přípravě hydrogeologického průzkumu, který poukázat na problematické poměry v této lokalitě. Z tohoto důvodu bylo přistoupeno k tomu, že ze zastavitelných ploch byl předmětný pozemek vypuštěn.

Obecným principem v rámci územního plánování je princip kontinuity. Nicméně je nutné tento princip nechápat absolutním pohledem. V rámci přípravy nového územního plánu, který má také novou koncepci oproti stávajícímu, může docházet a dochází k přehodnocení stávajících zastavitelných ploch, a to v souladu s principem dynamičnosti územního plánování. V daném případě byly dány legitimní důvody (problematické HG poměry) pro vypuštění zastavitelných ploch, ostatně došlo k vypuštění celé zastavitelné plochy Z.8 (jejíž součástí je pozemek podatele) a Z.11. Tímto taktéž došlo k návratu těchto pozemků do zemědělského půdního fondu.

Proč podatel a jeho právní předchůdce za téměř 20 let nevyužili dotčený pozemek k zástavbě, není zřejmé. Nicméně perspektivou územního plánování jim dosud nic nebránilo.

Ve vztahu k neprokázání tvrzení o HG poměrech lze odkázat na již uvedené, tedy to, že byl zpracován HG průzkum, který problematické poměry v lokalitě potvrdil.

K příloze č. 1: Toto již bylo řešeno u námitek podatele ze dne 10. 12. 2025, na což je odkazováno.

K příloze č. 2:

Ad 1. Zásah do vlastnického práva a zmaření investice – jak již bylo uvedeno shora, právní nástupce vstoupil do právního postavení svého předchůdce, a tedy i jemu lze přičítat téměř 20 let nevyužití pozemku. V daném případě navíc v souladu s relevantní judikaturou ve vztahu k principu kontinuity územního plánování platí, že je možné funkční využití pozemku změnit, přičemž v řešené věci jsou relevantními důvody zejm. problematické hydrogeologické poměry. Ostatně ani sám podatel nevysvětlil svoji dosavadní pasivitu.

Ad 2. Absence věcně adekvátního a odůvodněného důvodu – jak již bylo uvedeno shora, legitimním důvodem – vyjma toho, že pozemek je součástí zemědělského půdního fondu – jsou problematické hydrogeologické poměry, které byly prokázány právě hydrogeologickým průzkumem z března 2025, kterým byly tyto poměry shledány jako značně komplikované.

Ad 3. Proporcionalita zásahu – při posouzení proporcionality zásahu byla zohledněna pasivita vlastníků, kteří se dosud (téměř 20 let od účinnosti stávajícího platného ÚP) nepokusili pozemky využít. Je nepochybně ve veřejném zájmu, aby nedocházelo k vymezování zastavitelných ploch v lokalitách, v nichž jsou důvodné pochybnosti o možnosti jejich racionálního využití. Územní plánování neřeší konkrétní vlastnické vztahy a vlastnická práva. Cílem postupů je nalézt dohodu v území a funkční využití tak, aby bylo reálné a realistické. Není přitom vyloučeno, že v budoucnu dojde ke změně problematických hydrogeologických poměrů či k jejich vyřešení, pročež bude možné přistoupit k vymezení zastavitelnosti dotčeného pozemku. Podle aktuálně zjištěného skutkového stavu tak ale rozumně postupovat nelze. Tvrzení, že v lokalitě se spodní vodou problém nebyl, není nijak podloženo. Naopak byly prokázány problémy v předmětné lokalitě.

K odkazu na § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, je vhodné uvést, že jde o zákon, který již pozbyl své platnosti a účinnosti, tedy i aplikovatelnosti na případ podatele. I přesto je vhodné poukázat na § 102 odst. 3 tohoto stavebního zákona, který výslovně limituje nárok na náhradu časovým testem 5 let. Obdobně pak činí aktuálně platný a účinný stavební zákon č. 283/2021 Sb. ve svém § 133, u něhož je taktéž předpokládán pětiletý časový test (viz § 133 odst. 3 tohoto stavebního zákona).

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 16. 12. 2025
Čj.: MeUKM/163276/2025
Dok.:
Přílohy:
Sp. zn.:
Skart. zn./lh.: A/1

Městský úřad Kroměříž
odbor investic,
oddělení územního plánování,
Velké nám. 115/1
767 01 Kroměříž

V Olomouci dne 16. 12. 2025

Vlastník pozemků a staveb: **TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o.**
IČO: 283 33 012
sídlem Polská 595/12, 779 00 Olomouc
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. C 97803

Námitky vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem řešení k návrhu územního plánu Kroměříž

Jednou
Elektronicky datovou zprávou
Přílohy:

- *grafické vymezení území dotčeného námitkami;*
- *dále dle textu;*

I.
ÚVOD

[1] Veřejnou vyhláškou města Kroměříž, sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad, č. j. MeUKM/144866/2025 ze dne 7. 11. 2025 byl (mimo jiné) doručen upravený a posouzený návrh Územního plánu Kroměříž a oznámeno konání opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu Kroměříž (dále též „***návrh ÚP***" nebo „***návrh územního plánu***"). Na základě uvedené veřejné vyhlášky pořizovatel územního plánu vyzval k uplatnění písemných námitek k návrhu ÚP.

[2] Již úvodem svých námitek uvádí společnost **TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o.**, IČO: 283 33 012, sídlem Polská 595/12, 779 00 Olomouc (dále též „***namítající vlastník***" nebo „***společnost TOMA***") jako vlastník pozemků a staveb dotčený návrhem územního plánu, základní náležitosti požadované ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v následující tabulce.

Název, obchodní firma:	**TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o.**
IČO:	283 33 012
Sídlo:	Polská 595/12, 779 00 Olomouc
Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva – číslo parcely:	• parc. č. st. 5270, k. ú. Kroměříž, o celkové evidované výměře 71 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez čp / č. ev.; • parc. č. 1474/7, k. ú. Kroměříž, o celkové evidované výměře 688 m²; • parc. č. 1476/1, k. ú. Kroměříž, o celkové evidované výměře 27 925 m²; • parc. č. 1476/2, k. ú. Kroměříž, o celkové evidované výměře 2 595 m²; • parc. č. 1476/3, k. ú. Kroměříž, o celkové evidované výměře 618 m², a • parc. č. 1476/4, k. ú. Kroměříž, o celkové evidované výměře 27 551 m², to vše zapsáno na LV č. 424, vedeném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Kroměříž (dále dohromady také jako „***dotčené pozemky***")
Číslo listu vlastnictví a název katastrálního území podle katastru nemovitostí:	LV č. 424 k. ú. Kroměříž [674834], město Kroměříž [588296]

Vymezení území dotčeného námitkami	Část návrhu územního plánu zahrnující pozemky parc. č. st. 5270, včetně zemědělské stavby bez čp / č. ev., parc. č. 1474/7, parc. č. 1476/1, parc. č. 1476/2, parc. č. 1476/3, a parc. č. 1476/4, tvořící součást plochy s rozdílným způsobem využití: • *MU – smíšené nezastavěného území všeobecné (cca 65 %)* • *PU – veřejná prostranství všeobecná (cca 20 %)* • *ZU – zeleň všeobecná (cca 10 %)* • *SV – smíšené obytné venkovské (cca 5 %)* Část dotčených pozemků zároveň tvoří veřejně prospěšnou stavbu s označením VD.06c. Grafické vymezení tvoří samostatnou přílohu.

II.
K DOTČENOSTI NÁVRHEM ŘEŠENÍ

[3] Zákon č. 183/2006 Sb. *územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), (dále jen „**StavZ**“* nebo *„**stavební zákon**“)* stanovuje, že námitky k/proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.

[4] Námitky proti návrhu územního plánu pak mohou dle odborné literatury a rozhodovací praxe tuzemských soudů uplatnit vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, což mohou být jak vlastníci sousedních pozemků, tak i další vlastníci pozemků a staveb.[1] Obdobně jako v případě jiných řízení dle StavZ se proto dotčení vlastnických práv uplatňuje **extenzivně.**

[5] Zvolené řešení dle namítajícího vlastníka neodůvodněně zasahuje do práv společnosti, když zásadně a zejména nepřiměřeně zasahuje do jejího vlastnictví.

[6] Zvolené řešení považuje namítající vlastník **zejména** za:

A) diskriminační a neodůvodňující rozdílný přístup oproti ostatním plochám a vlastníkům;

B) dostatečně neodůvodněné;

C) narušující legitimní očekávání a kontinuitu územního plánování;

D) rozporné zákonu č. 500/2004 Sb., správní řád, jakož i zákonu č. 183/2006 Sb., stavebnímu zákonu a jeho prováděcím vyhláškám;

E) omezující vlastnické právo nikoliv jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle; a

F) nekonvenující existující judikatuře správních soudů.

[7] Namítající vlastník tímto k návrhu ÚP uplatňuje níže specifikované odůvodněné námitky. Společnost TOMA shodně již úvodem uvádí, že soudní praxe umožňuje omezení vlastnického práva, avšak územní plán musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a případné omezení vlastníka má být činěno **jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů** vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, **nediskriminačním způsobem** a s vyloučením libovůle.

[8] **Namítající vlastník současně navrhuje varianty odlišného – alternativního řešení. Všechny předmětné návrhy a postupy dle namítajícího vlastníka vedou k cílům vymezeným v návrhu ÚP a zároveň jsou šetrnější k právům společnosti TOMA jako vlastníka pozemků v dané lokalitě.**

[9] **Společnost TOMA uvádí, že pokud nebude některá z níže uvedených námitek posouzena jako námitka, nebo bude posouzeno, že se k námitce nepřihlíží, uplatňuje namítající vlastník tento text jako připomínku či podnět k úpravě návrhu a tento text by měl dle svého obsahu být řádně posouzen (jako připomínka či podnět k úpravě návrhu územního plánu).**

[10] **Společnost TOMA již úvodem namítá, že návrh ÚP je v rozporu s plánovací smlouvou uzavřenou mezi Městem Kroměříž a společností TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o. dne 22. 7. 2013.**

[11] K dotčeným pozemkům byly vydány (zejména) níže uvedené veřejnoprávní tituly ke zhotovení staveb:

- Stavební povolení na stavbu *„Rezidence Čápka Kroměříž"*, vydané Městským úřadem Kroměříž, sp. zn. MeUKM 087928/2023/17/PO, č. j. MeUKM 053105/2024, v rozsahu stavebních objektů SO 09 zpevněné plochy pojezdové a pěší, SO 10 příjezdové komunikace, SO 11 úpravy stávající příjezdové komunikace a SO 13 ŽB opěrná stěna, ze dne 30. 5. 2024, které nabylo právní moci dne 8. 7. 2024;

- Stavební povolení pro stavbu dráhy *„Kroměříž – Rezidence Čápka Kroměříž"*, vydané Dopravním a energetickým stavebním úřadem, sp. zn. SZ DESU/001083/24, č. j. DESU/001/001127/24, pro objekty železničního přejezdu SO.12.1, přejezdového světelného zařízení SO.12.2 a stavebně – konstrukčních řešení SO.12.3, ze dne 15. 2. 2024, které nabylo právní moci dne 7. 3. 2024; a

- Stavební povolení ke stavbě vodního díla *„SO 01 Jednotná kanalizace a SO 02 Vodovod pro stavbu Rezidence Čápka Kroměříž"*, vydané Městským úřadem Kroměříž, odborem stavebního úřadu a životního prostředí, sp. zn. 02/231/087927/2023/Pro, č. j. MeUKM/046913/2024, ze dne 3. 6. 2024, které nabylo právní moci dne 11. 7. 2024.

III.
NÁMITKY A ODŮVODNĚNÍ

Námitka č. 1:

Společnost TOMA vznáší námitku, že část dotčených pozemků tvoří součást plochy s rozdílným způsobem využití MU – smíšené nezastavěného území všeobecné. Zároveň společnost TOMA vznáší

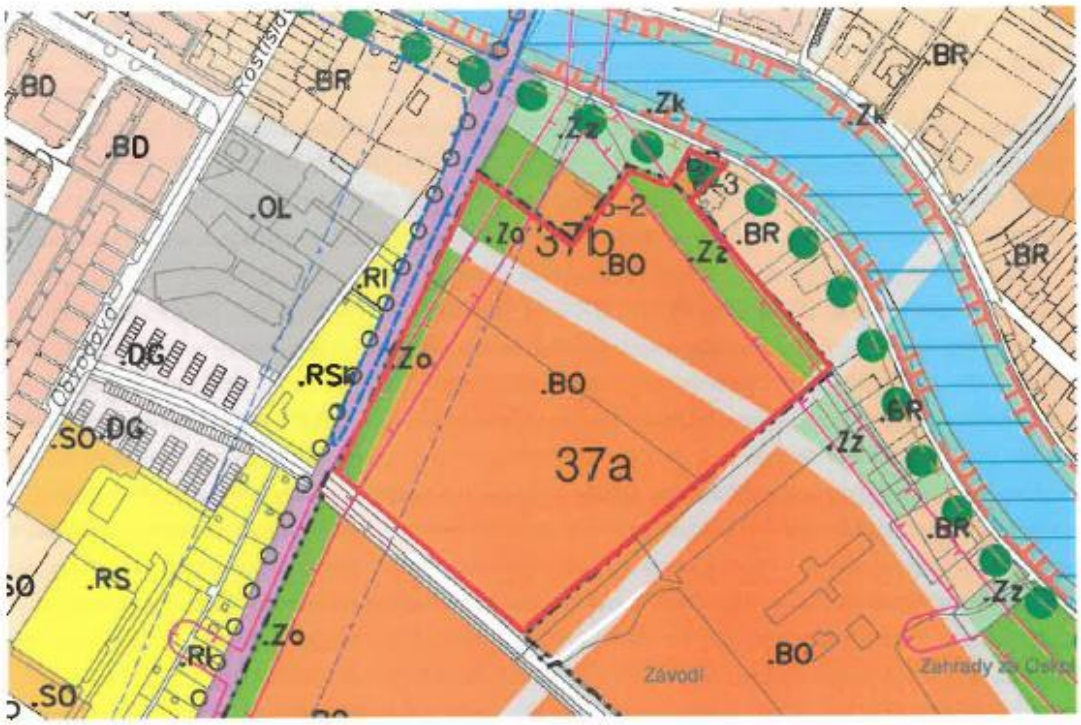
námitku, že tato část dotčených pozemků tvoří součást ploch územních rezerv označených R.1304 a R.1305,[1] což je řešení zcela odlišné od stávajícího využití dotčených pozemků.

Společnost TOMA tímto rozporuje uvedené řešení a navrhuje změnu návrhu ÚP tak, aby byly všechny dotčené pozemky, či jejich části, jež v návrhu ÚP tvoří součást plochy s rozdílným způsobem využití MU - smíšené nezastavěného území všeobecné či ploch územních rezerv označených R.1304 a R.1305 zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské. Bude-li to nezbytně nutné, zejména bude-li tento požadavek plynout ze stanoviska dotčeného orgánu, které se nepodaří překlenout, především dle ust. § 4 odst. 8 zákona č. 183/2006 Sb., navrhuje namítající vlastník, aby takto vymezená zastavitelná plocha zahrnující tu část dotčených pozemků, která v návrhu ÚP součástí ploch územních rezerv označených R.1304 a R.1305 byla stanovena s podmínkami ochrany proti povodním, např. že v záplavovém území Q20 nebo Q100 je podmínkou využití plochy zajištění komplexní protipovodňové ochrany území tak, aby tyto plochy nebyly dotčeny záplavovým územím Q20 nebo Q100, přičemž ochranným opatřením se rozumí jakékoliv technické či terénní řešení (tj. stavební opatření, opatření nestavební povahy); pro danou plochu se opatření protipovodňové ochrany považují za přípustná. Tuto námitku společnost TOMA vznáší z důvodu diskriminačního a neodůvodněného rozdílného přístupu oproti ostatním plochám a vlastníkům a také z toho důvodu, že návrh ÚP ve vztahu k dotčeným pozemků, které mají být součástí ploch územních rezerv, nepředstavuje omezení vlastnického práva jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli. Naopak, jedná se o opatření nepřiměřené.

Odůvodnění:

[12] Dle aktuálně platného územního plánu ve znění změn č.1, 2, 3, 4, 5A, 6A, vydaném 7. 11. 2013 (dále *„**platný ÚP**“*) jsou pozemky, které mají být dle návrhu ÚP zahrnuty do územních rezerv R.1304 a R.1305, zahrnuty do plochy BO – všeobecné bydlení.

[1] Namítající vlastník uvádí, že ani z textové, ani z výkresové části návrhu ÚP není schopen s jistotou poznat, zda pozemky v jeho vlastnictví tvoří pouze plochu územní rezervy s označením R. 1304, nebo i R.1305.Z uvedeného důvodu a z důvodu procesní opatrnosti v celém návrhu námitek uvádí obě jmenované plochy.



Popis: Hlavní výkres platného územního plánu města Kroměříž ve znění změn č.1, 2, 3, 4, 5A, 6A, vydaném 7. 11. 2013. Červeně jsou vyznačeny dotčené pozemky ve vlastnictví společnosti TOMA.

Dle textové části platného územního plánu města Kroměříž jsou pro plochy BO – všeobecné bydlení:

„Přípustné jsou:

- *bytové domy (včetně souvisejících objektů domovního vybavení, parkování osobních vozidel a zahradních a rekreačních staveb) dle potřeby s možností integrace občanského vybavení a nevýrobních služeb,*
- *rodinné domy (včetně souvisejících objektů domovního vybavení, parkování osobních vozidel a zahradních a rekreačních staveb) dle potřeby s možností integrace občanského vybavení a nevýrobních služeb,*
- *základní občanské vybavení – tj. obchody, vzdělávací, zdravotnická, sportovní a kulturní zařízení a provozovny nevýrobních služeb a místní správy, policie a požární ochrany, sloužící zejména denním potřebám obyvatel předmětného území (maximální podlahové plochy: obchody –*
- *500 m², veřejné stravování – 100 m²),*
- *domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců,*
- *ostatní ubytovací objekty do 50 lůžek,*
- *budovy podnikové a komerční administrativní (parkování musí mít z větší části v podzemí nebo uvnitř svého areálu),*
- *sběrné dvory odpadů do 1 000 m² areálové plochy."*

[13] Dle návrhu ÚP je však nově část dotčených pozemků zahrnuta do ploch s rozdílným způsobem využití MU – smíšené nezastavěného území všeobecného a zároveň je tato část dotčených pozemků zahrnuta do ploch územních rezerv R.1304 a R.1305.



Popis: Hlavní výkres návrhu ÚP. Červeně jsou vyznačeny dotčené pozemky ve vlastnictví společnosti TOMA.

[14] Dle textové části návrhu ÚP (str. 80) se pro plochy územních rezerv R.1304 a R.1305 stanovuje jako možné budoucí využití plocha SV – Smíšené obytné venkovské.

[15] Dle textové části návrhu ÚP (str. 80) jsou stanoveny jako podmínky pro prověření možného budoucího využití těchto ploch územních rezerv R.1304 a R.1305:

„prověřit řešení návrhové plochy v návaznosti na zastavěné území a rekreační a obytný potenciál okolí Hrubého rybníka, včetně podmínek etapizace v návaznosti na způsob zajištění komplexní protipovodňové ochrany území"

[16] Dotčené pozemky, které dle platného ÚP umožňují výstavbu bytových domů, rodinných domů a dalších obytných a jiných staveb, mají být dle návrhu ÚP zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití MU – Smíšené nezastavěného území všeobecného, které tuto výstavbu neumožňují. Dle společnosti TOMA lze mít za to, že návrh ÚP narušuje legitimní očekávání a kontinuitu územního plánování.

[17] Dotčené pozemky tvoří proluku, neboť se nachází v lokalitě vymezené ulicemi U Rejdiště – Na Hrázi – Za Oskolí. Fakticky se nachází na ploše, která je ohraničena rodinnými domy, železniční tratí, pozemními komunikacemi, objekty pro sportovní rekreaci, zemědělskými a průmyslovými stavbami.

[18] Dle § 12 písm. o) zákona č. 283/2021 Sb., je stavební proluka vymezena následovně: *„nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, včetně nezastavěného nároží, který je určen k zastavění"*.

Dle názoru Nejvyššího soudu je jedním z účelů stavebního zákona právě dostavba proluk, respektive ochrana homogenity ploch a s tím související ochrana estetického rázu dané oblasti: K tomu srov. Rozsudek Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 6 Aos 2/2012, ze dne 19. 12. 2012:

„Nejvyšší správní soud v tomto směru připomíná účel stavebního zákona, který spatřuje mj. v ochraně estetického rázu dané oblasti, čehož se ostatně dovolává i navrhovatel. Zákonodárce použitím termínu stavební proluka (a nikoli např. „proluka mezi zastavěnými stavebními pozemky") se snažil dosáhnout toho, aby estetický ráz určité lokality v podobě souvislé stavební zástavby, zejm. řadovými domy, nebyl narušen tím, že by se v rámci takové souvislé zástavby nacházela proluka, kterou by nebylo možné zastavět s odůvodněním, že není zahrnuta do zastavěného území."

[19] Dle textové části návrhu ÚP (str. 69) jsou do ploch SV – Smíšené obytné venkovské zahrnuty také zastavitelné plochy, které se nacházejí v záplavových zónách Q20 a Q100. Konkrétně se jedná například o tyto zastavitelné plochy:

Q20 – Z.101, Z.102, Z.103

[20] Dle textové části odůvodnění návrhu ÚP (str. 117) je u zastavitelných ploch Z.101, Z.102, Z.103, které se nacházejí v záplavové zóně Q20 a Q100, jako zdůvodnění uvedeno následující:

„Plochy jsou dlouhodobě vymezeny jako zastavitelné v ÚP Kroměříž a z hlediska urbanistické koncepce doplňují proluku v souvisle zastavěném území Horních zahrad. Dotčené zastavitelné plochy jsou v současné době v realizaci (viz úprava rozsahu ploch od návrhu pro společné projednání, pozemky parc.č. 4812/4, 4812/5,4812/14, 4812/20).

Využití návrhových ploch je podmíněno zajištěním komplexní protipovodňové ochrany území. Po realizaci navržených PPO Morava a Moštěnka – lokalita Kroměříž (tzn. komplexního systému PPO se všemi souvisejícími stavbami a opatřeními včetně staveb a opatření plošně vymezených ÚP Kroměříž plochami TU P.1208, Z.1205, Z.1206, Z.1207, Z.1209, Z.1210, Z.1211, Z.1212, Z.1213, Z.1216, Z.1217, Z.1218) nebudou plochy ohroženy záplavovým území řeky Moravy."

[21] Shodně jako zastavitelné plochy Z.101, Z.102, Z.103 se dotčené pozemky nacházejí v záplavové zóně, tvoří proluku a ve vztahu k dotčeným pozemkům byla shodně vydána stavební povolení (viz *marg. č. [11] výše*). Přesto návrh ÚP část dotčených pozemků zahrnul do ploch s rozdílným způsobem využití MU – smíšené nezastavěného území všeobecného a zároveň do územních rezerv R.1304 a R.1305, a to na rozdíl od zastavitelných ploch Z.101, Z.102, Z.103. Z tohoto důvodu považuje společnost TOMA návrh ÚP za diskriminační a rozdílný přístup za zcela neodůvodněný oproti ostatním plochám a vlastníkům. Jedná se tedy o opatření zcela nepřiměřené, bez dostatečného vyjasnění, proč jiné plochy (pozemky) v obdobném či shodném postavení zůstávají v režimu platného ÚP. Ze zjištěných okolností a studií je zřejmé, že protipovodňová ochrana dotčených pozemků je možná a realizovatelná, a to v krátkém časovém horizontu (což je pozitivní efekt pro podporu a zajištění příležitostí k bydlení pro celý územně samosprávný celek). Jedním ze způsobů, jak celou lokalitu, ve které se nachází dotčené

pozemky, dostat nad úroveň hladiny v záplavovém území při povodňovém průtoku Q100 je např. i terénní modelace. Z posouzení vlivů, které si nechal namítající vlastník zpracovat, vyplývá, že na základě plošného zvýšení úrovně terénu na celém území dojde k významnému snížení povodňového nebezpečí a území se může nacházet nad úrovní hladiny při povodňovém průtoku Q100. Návrh ÚP by měl realizaci popsané protipovodňové ochrany umožňovat. Uvedený způsob zároveň nebude mít negativní ekonomický dopad na město Kroměříž, potažmo další subjekty, neboť realizaci lze zajistit z prostředků vlastníků dotčených ploch.

[22] Společnost TOMA s ohledem na výše uvedené navrhuje, aby dotčené pozemky, které jsou dle návrhu ÚP zahrnuty do ploch MU, resp. územních rezerv R.1304 a R.1305, byly zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, a bude-li to nezbytně nutné, pak s podmínkou, že v záplavovém území Q20 nebo Q100 je podmínkou využití plochy ke stanovenému účelu využití zajištění komplexní protipovodňové ochrany území tak, aby tyto plochy nebyly dotčeny záplavovým územím Q20 nebo Q100, a případně aby výsledné povodňové ohrožení bylo nejvýše nízké (či podmínky obdobného znění).

[23] **Společnost TOMA zdůrazňuje, že zvolené řešení, tzn. zařazení dotčených pozemků do ploch územních rezerv s tím, že mohou být dle str. 54 návrhu ÚP textové části (výroku) změněny po splnění podmínek až v rámci budoucích změn územního plánu, nepředstavuje omezení vlastnického práva jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.**

[24] **Naprosto stejný cíl, tzn. např. zajištění ochrany lokality před výstavbou předtím, než bude lokalita mimo záplavové území Q20 nebo Q100 a aby výsledné povodňové ohrožení bylo nejvýše nízké, lze učinit i jinými, k právům společnosti TOMA šetrnějšími prostředky.**

[25] **Stejný cíl lze dosáhnout kupříkladu tím, že budou dotčené pozemky součástí zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské za současného stanovení podmínek pro ochranu lokality, např. nemožnost výstavby předtím, než bude konkrétní lokalita mimo záplavové území Q20 nebo Q100 a aby výsledné povodňové ohrožení bylo nejvýše nízké; toto řešení je kromě toho kontinuální vůči platnému územnímu plánu.**

[26] **Po splnění předem jasně deklarovaných podmínek se může (nejen) namítající vlastník ucházet o zisk veřejnoprávního povolení ke stavbě, zatímco v případě územních rezerv namítajícího vlastníka i po splnění těchto podmínek čeká poměrně dlouhý a časově náročný proces změny ÚP. Pokud je možné využít dotčené pozemky jako plochu SV za podmínky dostatečné protipovodňové ochrany, pak je podmínka již nyní známá. Další odložení územní rezervou, potažmo další průzkum území nepovede ke změně situace. Pro každého vlastníka - investora je to jasná podmínka – při zajištění protipovodňové ochrany (jejíž dostatečnost z povahy věci v povolovacím řízení posoudí příslušný správní orgán) je stavební činnost přípustná, jinak nikoliv. Územní rezerva pouze odkládá realizaci řešení, ale nepřináší žádné benefity. Zařazení dotčených pozemků do ploch územních rezerv proto nepředstavuje omezení vlastnického práva jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli.**

[27] **Namítající vlastník dále namítá, že z návrhu ÚP není dostatečně konkrétně jasné, z jakého důvodu došlo k tak podstatné úpravě návrhu ÚP, která znamená zrušení zastavitelnosti podstatné většiny dotčených pozemků.** Pokud podobný požadavek vyplynul ze stanoviska příslušného dotčeného

orgánu, jak zaznělo při veřejném projednání návrhu územního plánu, pak by měla zmínka o konkrétním znění tohoto požadavku být jasně uvedena i v odůvodnění vlastního návrhu územního plánu. Samo stanovisko dotčeného orgánu je sice součástí spisu k územnímu plánu, není však samostatně dostupné. Vlastník pozemku by měl být ze samotného odůvodnění územního plánu schopen zjistit, proč konkrétně došlo v průběhu jednotlivých verzí návrhu územního plánu k takovýmto změnám a odkud k jejich provedení vzešel požadavek, a jak konkrétně zněl. **Bez toho nemůže v plném rozsahu uplatnit svá práva.**

[28] Přitom samo stanovisko dotčeného orgánu je sice pro pořizovatele závazné, avšak je překonatelné **řešením rozporu.** Pokud tedy vyplynul tento požadavek ze stanoviska dotčeného orgánu, měl pořizovatel vyvolat rozpor postupem podle § 4 odst. 8 StavZ např. s odkazem na cíle a úkoly územního plánování. Za jejich naplňování je totiž zodpovědný nejen projektant územního plánu, ale také pořizovatel a hájení cílů a úkolů územního plánování je možné a nutné považovat za veřejný zájem, což lze dovodit mj. i z § 4 odst. 2 StavZ, ale také z konstantní soudní judikatury k cílům a úkolům územního plánování, která je považuje za základní principy celé právní úpravy územního plánování (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 1. 2010, čj. 1 Ao 2/2009 – 86, rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011 čj. 1 Ao 2/2010 – 185 a další).

[29] Namítající vlastník proto uvádí, že pokud je důvodem změny stanovisko dotčeného orgánu, mělo by dojít k řešení rozporu, jak uvedeno výše. Pro tyto účely je namítající vlastník připraven poskytnout svoji součinnost. Současně však k námitce č. **1** uzavírá, že navrhované zařazení dotčených pozemků je nezákonné, neodůvodněné, nepřiměřené. Z původně zastavitelné plochy je „stagnující plocha", aniž by k tomu byly vzneseny relevantní důvody.

[30] **Námitka č. 2:**

Namítající vlastník vznáší námitku a požaduje, aby bylo ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, zejména pak v plochách, ve kterých jsou dotčené pozemky, umožněny stavby, terénní úpravy a opatření pro zajištění protipovodňové ochrany území pro budoucí výstavbu. Dle návrhu ÚP je stanoveno, že ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustná realizace (přírodě blízkých) protipovodňových opatření. Návrh ÚP však blíže neupravuje rozsah těchto opatření, tj. zda jsou takto přípustná všechna protipovodňová opatření (v jakékoliv podobě) nebo jen ta, která jsou vymezena v rámci textové části (výroku) návrhu ÚP – Koncepce technické infrastruktury kap. d/2.2 Protipovodňová opatření, potažmo veřejně prospěšná opatření.

Namítající vlastník namítá a požaduje, aby ve všech plochách s rozdílným způsobem využití byla obecně jako přípustná uvedena realizace staveb, terénních úprav či jiných opatření pro zajištění protipovodňové ochrany území pro budoucí výstavbu. Toto řešení zajišťuje kontinuitu s platným územním plánem, zároveň není diskriminační a naplňuje veřejný zájem. Bez přijetí navrženého řešení by byl územní plán nezákonný.

Odůvodnění:

[31] Dle str. 54 textové části (výroku) návrhu ÚP platí, že: *„Protipovodňová opatření jsou přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Budou řešena jako přírodě blízká s ohledem na ochranu krajinného rázu a s důrazem na jemnou modelaci terénu a přírodní podobu."*

[32] Dle str. 57 textové části (výroku) návrhu ÚP části ***f/1 Obecné podmínky využití a prostorového uspořádání*** textové části (výroku) návrhu ÚP konkrétně bodu 6. Podmínky využití platí, že: *„ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustná realizace protipovodňových opatření za podmínky, že jejich umístěním nedojde k narušení charakteru a hodnot území, protipovodňová opatření musí být řešena v maximální možné míře přírodě blízkým způsobem,"*

[33] Protipovodňová opatření jsou dále popsána dle str. 42 textové části (výroku) návrhu ÚP části v rámci Koncepce technické infrastruktury v kap. **d/2.2 Protipovodňová opatření** následovně:

„.1 Je navržen systém protipovodňových opatření v dílčím povodí Moravy a Moštěnky – lokalita Kroměříž, včetně souvisejících staveb a opatření.
.2 Je navržena protipovodňová zeď na pravém břehu Moravy jižně od dálnice D1 a navazující hráz podél severní hranice zámeckého parku.
.3 Je navržena hráz na levém břehu Moravy a pokračující zeď jižně od dálnice D1 k silničnímu mostu.
.4 Jsou navrženy hráze podél obou břehů Moštěnky umožňující řízený rozliv do krajiny východně od Kroměříže.
.5 Je navržena hráz (s dílčími úseky) zdí kolem východního okraje zastavěného území Kroměříže.
.6 Jsou navrženy hráze kolem zastavěného území místní části Bílany.
.7 Je navržen koridor protipovodňových opatření pro přírodě blízká protipovodňová opatření v místní části Vážany a v návaznosti na koridor protipovodňových opatření v obci Lutopecny."

Jedná se tedy o velmi konkrétní stavební opatření. Jejich zařazení v návrhu ÚP ani budoucí realizace však nijak nevylučuje provedení jiných (též nestavebních) opatření protipovodňové ochrany.

[34] Namítající vlastník namítá, že textová část návrhu ÚP - citovaná ustanovení (str. 54 a 57) je nejednoznačná a nepřesná, což může vést k nezákonnosti návrhu. Není jasné, zda citovaná ustanovení směřují jen a výlučně k protipovodňovým opatřením dle kap. d/2.2, nebo obecně k protipovodňové ochraně. Jinými slovy, podle namítajícího vlastníka není zřejmé, zda ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou přípustná veškerá (přírodě blízká) protipovodňová opatření nebo jen ta, která jsou uvedena v kap. **d/2.2 Protipovodňová opatření**.

[35] Namítající vlastník namítá a požaduje, aby ve všech plochách s rozdílným způsobem využití byla přípustná realizace staveb, terénních úprav či jiných opatření pro zajištění protipovodňové ochrany území pro budoucí výstavbu, případně za podmínky, že jejich umístěním nedojde k narušení charakteru a hodnot území, ovšem v kontextu předpokládaného ovlivnění řešeného území plánovanou výstavbou; protipovodňová opatření musí být řešena v maximální možné míře přírodě blízkým způsobem, ovšem v kontextu předpokládaného ovlivnění řešeného území plánovanou výstavbou.

[36] Dle namítajícího vlastníka by měla být ve všech plochách s rozdílným způsobem využití přípustná realizace **jakýchkoliv** staveb, terénních či pozemkových úprav nebo jiných opatření, jejichž účelem bude protipovodňová ochrana, nikoliv pouze těch vymezených v kap. d/2.2. protipovodňová opatření. Uvedené řešení zajistí nediskriminační a jednotný přístup pro území města výrazně dotčené povodňovým rizikem, zároveň dojde k prioritizaci protipovodňové ochrany ze strany investorů, neboť její provedení bude v jejich zájmu. Územní plán tak dosáhne synergického efektu a naplní relevantní cíle a úkoly podle stavebního zákona (ochrana před nebezpečnými jevy, adaptace, ochrana obyvatel, potřeby bydlení aj.).

[37] **Námitka č. 3:**

Společnost TOMA vznáší námitku, že dle návrhu ÚP plochy s rozdílným způsobem využití MU – smíšené nezastavěného území všeobecné, PU – veřejná prostranství všeobecná, ZU – zeleň všeobecná a SV – smíšené obytné venkovské nestanovují jako přípustné využití realizaci terénních úprav.

Namítající vlastník v tomto směru považuje návrh ÚP v kontextu této námitky za omezující vlastnické právo nikoliv jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Za účelem odstranění tohoto nedostatku navrhuje společnost TOMA doplnění přípustného využití pro plochy s rozdílným způsobem využití MU – smíšené nezastavěného území všeobecné, PU – veřejná prostranství všeobecná, ZU – zeleň všeobecná a SV – smíšené obytné venkovské o terénní úpravy. Společnost TOMA alternativně navrhuje doplnění přípustnosti terénních a souvisejících úprav ve všech plochách.

Odůvodnění:

[38] Textová část návrhu ÚP vymezuje v rámci závazných regulativů k jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití mimo jiné také přípustné využití. Dle textové části návrhu ÚP plochy s rozdílným způsobem využití MU – smíšené nezastavěného území všeobecné, PU – veřejná prostranství všeobecná, ZU – zeleň všeobecná a SV – smíšené obytné venkovské nestanovují jako přípustné využití výslovně možnost provádění terénních úprav.

[39] Provedení terénních úprav ze své podstaty nijak nekoliduje s hlavním, přípustným ani podmíněně přípustným využitím pozemku, které stanovuje ve vztahu k využití ploch s rozdílným způsobem využití MU – smíšené nezastavěného území všeobecné, PU – veřejná prostranství všeobecná, ZU – zeleň všeobecná a SV – smíšené obytné venkovské návrh ÚP. Terénní úpravy ze své podstaty znamenají pouze změnu nivelity pozemku. Znemožnění provedení terénních úprav dle názoru společnosti TOMA lze proto považovat za nepřiměřené a neodůvodněné znemožnění hospodářského využití pozemků.

[40] Vzhledem k tomu, že návrh ÚP neumožňuje v rámci ploch s rozdílným způsobem využití MU – smíšené nezastavěného území všeobecné, PU – veřejná prostranství všeobecná, ZU – zeleň všeobecná a SV – smíšené obytné venkovské terénní úpravy **výslovně**, považuje společnost TOMA v tomto ohledu návrh ÚP za omezující vlastnické právo nikoliv jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Společnost TOMA pro odstranění tohoto nesouladu proto navrhuje doplnění přípustného využití k těmto plochám s rozdílným způsobem využití také právě o terénní úpravy.

[41] Alternativou k výše navrženému řešení dle názoru společnosti TOMA může být řešení zvolené v aktuálně platném územním plánu, tj. územní plán města Kroměříže, ve znění změn č.1, 2, 3, 4, 5A, 6A, vydaném původně 7. 11. 2013, který nabyl účinnosti dne 6. prosince 2013. Dle části 1 bodu 1.14 textové části platného ÚP je stanoveno:

„Ve všech plochách jsou přípustné – terénní a související úpravy, zřizování přírodních vodních ploch velikostí úměrných charakteru okolního prostředí, výsadba zeleně a obnova vodních toků a dalších

přírodních prvků směřujících ke stabilizaci přírodního prostředí – pokud neznemožní využívání základní plochy a fungování širšího území ve smyslu regulativů a nejsou v rozporu s obecně platnými limity."

[42] Tím, že v návrhu ÚP není řešení platného ÚP zohledněno a tato změna není nijak odůvodněna, jedná se o nezákonné řešení, resp. nezákonný zásah do právní sféry společnosti TOMA. Ta je v činnosti přípravy investiční výstavby na dotčených pozemcích nově limitována neuvedením terénních úprav výslovně v přípustném využití. Společnost TOMA se ohrazuje proti takovému navrhovanému řešení. Požaduje výslovné umožnění terénních úprav (v plochách MU, územní rezervy, resp. ve všech plochách), případně podmíněných tak, že se jedná o opatření pro zajištění protipovodňové ochrany území pro budoucí výstavbu. Toto řešení je ostatně kompatibilní s pojetím územní rezervy, jakož i s cíli a úkoly územního plánování a s kapitolou e/5 textové části územního plánu, která předpokládá plošnou (ve všech plochách) přípustnost ochrany před povodněmi.

Námitka č. 4:

Společnost TOMA vznáší námitku, že část dotčených pozemků je dle návrhu ÚP součástí plochy s rozdílným způsobem využití ZU – zeleň všeobecná.

Společnost TOMA v této souvislosti namítá, že je změna oproti návrhu pro veřejné projednání neodůvodněná. Ani výrok, ani odůvodnění neposkytuje řádné zdůvodnění této podstatné úpravy a namítající vlastník proto může pouze anticipovat, proč je oproti veřejnému projednání návrh upraven tímto namítaným způsobem.

Namítající vlastník poukazuje zejména na skutečnost, že již v rámci ploch s rozdílným způsobem využití SV – Smíšené obytné venkovské (srov. 69 textové části návrhu ÚP) je pro zastavitelné plochy stanoven závazný regulativ nezpevněné plochy pozemku min. 50 %. Plocha SV – Smíšené obytné venkovské je přitom návrhem ÚP stanovena jako možné budoucí využití bezprostředně sousedících ploch územních rezerv R.1304 a 1305 zahrnující pozemky namítajícího vlastníka.

Společnost TOMA tímto rozporuje uvedené řešení a navrhuje změnu návrhu ÚP tak, aby byla část dotčených pozemků, která je dle návrhu územního plánu součástí plochy s rozdílným způsobem využití ZU – zeleň všeobecná zahrnuta do plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, neboť pro tyto plochy je stanoven závazný regulativ nezpevněné plochy pozemku min. 50 %.

Odůvodnění:

[43] Na části dotčených pozemků jsou dle návrhu ÚP navrženy zastavitelné plochy Z.55 a Z.176, které jsou zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití ZU – zeleň všeobecná.

[44] Dle textové části odůvodnění návrhu ÚP (str. 92) je navržení zastavitelné plochy Z.55 zdůvodněno následovně:

„Plocha byla vymezena z důvodu vhodného umístění s ohledem na urbanistickou koncepci města a z důvodu vytvoření lineárního parkového prostranství mezi železniční tratí č. 305 a městskou třídou vnější a je zároveň rezervou pro upřesnění řešení profilu městské třídy vnější podrobnější dokumentací, předpokládá se využití pro pobyt a oddych navazujícími plochami smíšenými obytnými."

[45] Dle textové části odůvodnění návrhu ÚP (str. 93) je navržení zastavitelné plochy Z.176 zdůvodněno následovně:

„Plocha byla vymezena z důvodu zajištění ploch pro realizaci základní koncepce sídelní zeleně. Plocha byla vymezena pro rozvoj sídelní zeleně parkového charakteru v souběhu s plochou veřejných prostranství podél železniční trati pro zajištění pohledového přechodu sídla do krajiny a ochrany krajinného rázu nivy Kotojedky."

[46] Společnost TOMA ve vztahu k části odůvodnění navrhované zastavitelné plochy Z.55 uvádí, že v části svého zdůvodnění neodpovídá návrhu dle Hlavního výkresu návrhu ÚP. Zatímco z Hlavního výkresu návrhu ÚP vyplývá, že zastavitelná plocha Z.55 se má nacházet na západní straně navrhované městské třídy, tak dle textové části odůvodnění návrhu ÚP (str. 92) se má tato nacházet *„mezi železniční tratí č. 305 a městskou třídou vnější"*.

[47] Společnost TOMA dále uvádí, že s navrženými zastavitelnými plochami Z. 176 a Z.55 (ZU – zeleň všeobecná) bezprostředně sousedí plochy územních rezerv R.1304 a R.1305. Jak již bylo uvedeno výše, dle textové části návrhu ÚP (str. 80) se pro plochy územních rezerv R.1304 a R.1305 stanovuje jako možné budoucí využití plocha SV – Smíšené obytné venkovské.

[48] Dle podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu pro plochy s rozdílným způsobem využití SV – Smíšené obytné venkovské (srov. 69 textové části návrhu ÚP) je pro zastavitelné plochy stanoven závazný regulativ nezpevněné plochy pozemku min. 50 %. Pojem nezpevněná plocha je dle textové části návrhu ÚP definována následovně:

„nezpevněná plocha – pro potřeby podmínek prostorového uspořádání znamená vegetační nezpevněnou plochu na rostlém terénu, schopnou vsakování dešťové vody, s koeficientem vsaku < 0,5."

[49] Společnost TOMA tak v této souvislosti vznáší námitku, že část dotčených pozemků v jejím vlastnictví by fakticky byla oproti jiným zastavitelným plochám zatížena závazným regulativem (vegetační) nezpevněné plochy o více než 50 % výměry pozemku. V tom lze dle názoru společnosti TOMA spatřovat zejména diskriminační a neodůvodňující rozdílný přístup oproti ostatním plochám a vlastníkům.

[50] Na základě výše uvedeného navrhuje společnost TOMA změnu návrhu ÚP, aby navržené zastavitelné plochy Z.55 a Z.176 byly namísto ploch s rozdílným způsobem využití ZU – zeleň všeobecná zahrnuty do ploch s rozdílným způsobem využití SV – Smíšené obytné venkovské. Společnost TOMA k této věci také poukazuje na nekoncepčnost pořizovatele, která svědčí pro to, aby celé území zahrnující dotčené pozemky bylo zahrnuto rovnou do plochy SV, nikoliv do MU, potažmo územní rezervy. Pokud pořizovatel plánuje plochy navazující na budoucí plochy SV, logicky předjímá realizaci SV. Toto využití zároveň odkládá územní rezervou, kterou lze naplnit pouze budoucí změnou ÚP. To ukazuje na to, že plochy Z. 176 a Z.55 jsou vymezeny předčasně, bez dostatečného kontextu a časového rámce. Jedná se tedy o nepřiměřené řešení zasahující a omezující vlastnické právo společnosti TOMA.

Námitka č.5/podnět k úpravě návrhu:

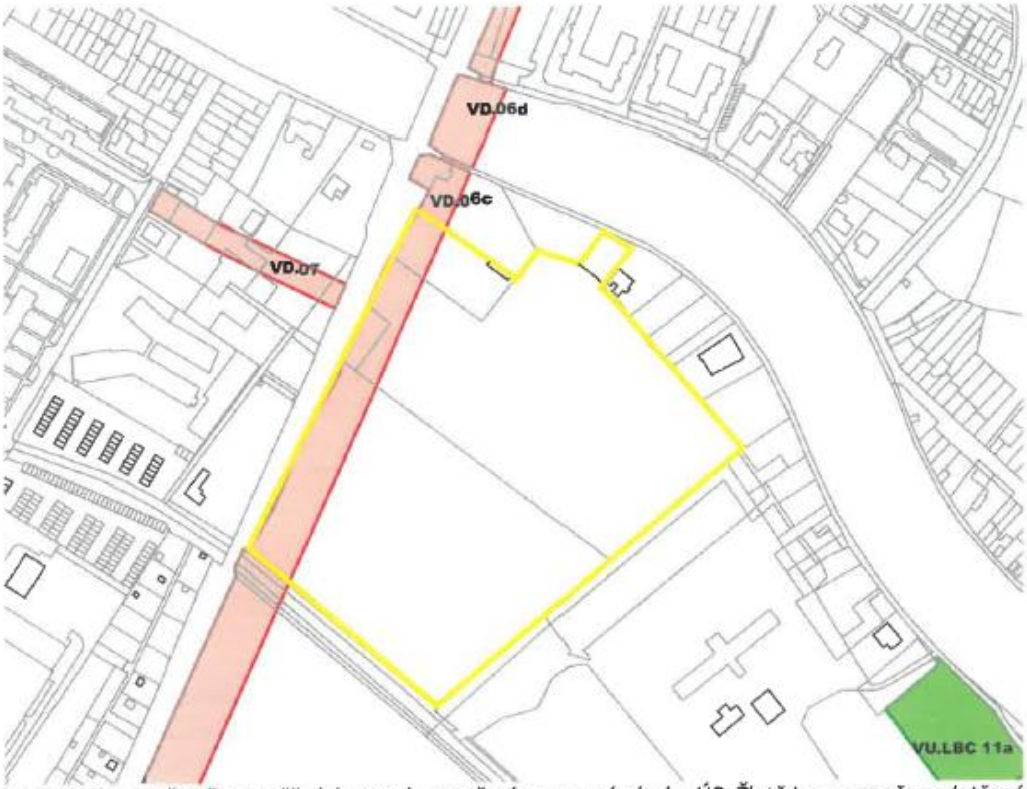
Společnost TOMA vznáší námitku, že část dotčených pozemků je návrhem ÚP zahrnuta do zastavitelné plochy Z.72 a tvoří veřejně prospěšnou stavbu (či její část) dopravní infrastruktury s označením VD.06c, a to včetně možnosti vyvlastnění.

Stávající řešení, tzn. vymezení zastavitelné plochy Z.72 způsobem, který činí návrh ÚP, jakož i vymezení veřejně prospěšné stavby s označením VD.06c, zejména pak vymezení možnosti vyvlastnění pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury VD.06c společnost TOMA považuje za neodůvodněné a zároveň omezující vlastnické právo nikoliv jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Na základě uvedené námitky a jejího níže poskytnutého odůvodnění společnost TOMA navrhuje, aby došlo k vypuštění či alespoň úpravě zastavitelné plochy Z.72 a veřejně prospěšné stavby s označením VD.06c. Namítající vlastník zejména požaduje, aby u veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD.06c nebyla stanovena možnost vyvlastnění.

Nebude-li uvedená námitka posouzena jako námitka, ke které se přihlíží, uplatňuje uvedený text namítající vlastník jako připomínku či podnět k úpravě návrhu.

Odůvodnění:

[51] Dle hlavního výkresu návrhu ÚP je v části dotčených pozemků navržena zastavitelná plocha Z.72, která je vymezena s využitím plochy PU – veřejná prostranství všeobecná. Zastavitelná plocha Z.72 dle výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací návrhu ÚP dále tvoří veřejně prospěšnou stavbu s označením VD.06c, která je vymezena s možností vyvlastnění.



Popis: Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací návrhu ÚP. Žlutě jsou vyznačeny dotčené pozemky ve vlastnictví společnosti TOMA.

[52] Dle hlavního výkresu grafické části návrhu ÚP je na části dotčených pozemků vymezena zastavitelná plocha Z.72, která je zahrnuta do plochy s rozdílným způsobem využití PU – veřejná prostranství všeobecná. Dle textové části návrhu ÚP je na zastavitelné ploše Z.72 navržena *„Obslužná komunikace doplňující základní dopravní systém města"*.

[53] Dle textové části odůvodnění návrhu ÚP (str. 78) je vymezení zastavitelné plochy Z.72 zdůvodněno:

„Plocha byla vymezena z důvodu zajištění propojení ploch PU P.108 a P.42 (úsek v souběhu a s žel. tratí č. 305) a tím zajištění dopravního propojení v rámci základní koncepce dopravního řešení města."

[54] Dále je v rámci popisu úpravy obslužného komunikačního systému dle textové části odůvodnění návrhu ÚP ve vztahu k zastavitelné ploše Z.72 uvedeno:

„Dimenze plochy Z.72 PU vychází z potřeby zajištění prostoru pro umístění případných křižovatek této možné budoucí dopravní trasy se stávajícími místními komunikacemi v lokalitě Hrubý rybník (MK Na Hrázi a MK po hrázi Hrubého rybníka)."

[55] Společnost TOMA tak vznáší námitku, že potřeba obslužné komunikace navržené na zastavitelné ploše Z.72 není dostatečně odůvodněná. V této souvislosti společnost TOMA uvádí, že požadavek zahrnutí zastavitelné plochy Z.72 nevyplývá ani z aktuálního znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje.

[56] Společnost TOMA v této souvislosti považuje zahrnutí zastavitelné plochy Z.72 do plochy s rozdílným způsobem využití PU – veřejná prostranství všeobecná zejména za neodůvodněné a narušující legitimní očekávání a kontinuitu územního plánování.

[57] Dle textové části odůvodnění návrhu ÚP (str. 168) je v rámci vymezení veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění uvedeno jako zdůvodnění vymezení plochy VD.06c:

„Veřejně prospěšná stavba byla vymezena z důvodu zlepšení podmínek distribuce dopravních vazeb v rámci základního dopravního systému města. Tvoří systémově významné propojení břehů Moravy podél stávajícího dopravního koridoru železniční trati č. 305 s vazbou na MK Jožky Silného. Zároveň zajišťuje napojení zastavěného území a zastavitelných ploch a vytváří páteřní dopravní vazbu rozvojového území Hrubého rybníka a obsluhu smíšených výrobních ploch v severní části města."

[58] Z výše uvedeného zdůvodnění dle názoru společnosti TOMA nevyplývá, že u zamýšlené veřejně prospěšné stavby je stanovení možnosti vyvlastnění nezbytně nutné.

[59] Dále společnost TOMA v této souvislosti uvádí, že požadavek možnosti vyvlastnění k veřejně prospěšné stavbě dopravní infrastruktury VD.06c nevyplývá ani z aktuálního znění Zásad územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění pozdějších změn.

[60] Namítající vlastník uvádí, že plocha Z.72 kopíruje na západní straně dotčené lokality dráhu. Uvedená plocha je však vymezena nelogicky, když v blízkosti této plochy byla již pravomocně povolena jiná komunikace (*viz marg. č. [11] výše*). Na tuto komunikaci bylo vydáno stavební povolení a byly schváleny všechny potřebné inženýrské sítě, rovněž s platným stavebním povolením. Z tohoto důvodu je rozšíření plochy Z.72 v této části lokality zcela neopodstatněné, nadbytečné a neodůvodněné.

[61] Zastavitelná plocha označena Z.72 PU, jakož i veřejně prospěšná stavba s označením VD.06c proto představují nepřiměřený zásah do vlastnických práv namítajícího vlastníka, aniž by bylo jasně prokázáno, že takový zásah je nezbytný a ve veřejném zájmu. Vzhledem k existenci již povolené komunikace se jedná o nadbytečný a neodůvodněný zásah, který je v rozporu se zásadou přiměřenosti a ochranou vlastnického práva. Návrh územního plánu pak zřejmě abstrahuje jak od skutečného stavu v území, tak také od pravomocných veřejnoprávních titulů ke zhotovení staveb. Zbytečné zdvojení dopravní infrastruktury, navíc v těsné blízkosti již povolené komunikace, není v souladu s principy udržitelného rozvoje ani s efektivním využitím územních zdrojů. Namítající vlastník proto znovu opakuje, že návrh územního plánu vymezuje zastavitelnou plochu a veřejně prospěšnou stavbu pro budoucí komunikace v těsné blízkosti (cca 30 m) od již budované komunikace a v délce 200 m se vzájemně kopírují.

[62] S ohledem na shora uvedené považuje společnost TOMA stanovení možnosti vyvlastnění pro veřejně prospěšnou stavbu VD.06c za neodůvodněné a zároveň omezující vlastnické právo nikoliv jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Na základě výše uvedeného společnost TOMA navrhuje, aby u veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD.06c nebyla stanovena možnost vyvlastnění. Jak zastavitelná plocha Z.72, tak veřejně prospěšná stavba VD.06c by zároveň měly být buď zcela vypuštěny, nebo přepracovány tak, aby zohledňovaly již vydaná povolení (*viz marg. č. [11] výše*). Návrh ÚP je v této části rovněž v rozporu s plánovací smlouvou uzavřenou mezi Městem Kroměříž a společností TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o. dne 22.7.2013. Společnost TOMA dále odkazuje na argumentaci marg. č. 51 a poukazuje na předčasný, nepřiměřený rámec zvoleného řešení, a to v kontextu předpokládaného řešení celého území jako plochy SV s vlastním řešení dopravy, zeleně apod. (dle regulativů ÚP).

Námitka č.6/podnět k úpravě návrhu:

Společnost TOMA vznáší námitku, že návrh územního plánu nezohledňuje tzv. nedokončené záměry, přípravné záměry pro komplexní řešení území, tedy kontinuitu stavebních prací na komplexním projektu a neřeší dostatečně plynulý přechod na nový územní plán. Namítající vlastník s ohledem na níže uvedené navrhuje, aby došlo k doplnění návrhu územního plánu o přechodné ustanovení regulující tzv. nedokončené záměry. Smyslem a účelem daného pravidla je ochrana legitimního očekávání a dobré víry stavebníků. Jak je již výše uvedeno, společnost TOMA je adresátem několika veřejnoprávních povolení, na základě kterých je oprávněna realizovat stavební činnost na dotčených pozemcích. Uvedené činnosti jsou zcela zjevně základem pro komplexní obytnou výstavbu předpokládanou a aprobovanou stávajícím územním plánem. Společnost TOMA v daném území předpokládala a nadále očekává kontinuitu a naplnění legitimního očekávání při splnění relevantních bezpečnostních opatření v protipovodňové ochraně.

Odůvodnění:

[63] Z důvodu zachování legitimního očekávání a kontinuity územního plánování navrhuje namítající vlastník doplnění návrhu ÚP o následující (či obsahově obdobné) ustanovení:

„Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti (nového) územního plánu Kroměříž zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve

znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti (nového) územního plánu Kroměříž nebylo dokončeno, se pro účely (nového) územního plánu Kroměříž považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů územního plánu Kroměříž ve znění následných změn.

Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí."

[64] Uvedené či obsahově obdobné ustanovení dle namítajícího vlastníka zajistí alespoň částečně kontinuitu územního plánování a legitimní očekávání namítajícího vlastníka, zejména pak ve vztahu ke stavebním záměrům, které byly naplánovány, vyprojektovány nebo se dokonce již nacházejí v povolovacím procesu dle současně účinného znění územního plánu. Společnost TOMA akceptuje případně též nově stanovenou podmínku, že záměry řešené navrženým přechodným ustanovením jsou přípustné pouze za podmínky realizace protipovodňové ochrany. Tím bude případně vyhověno podmínkám dotčených orgánů.

[65] Nebude-li pořizovatel stanovovat uvedené ustanovení plošně pro všechny tzv. nedokončené záměry, navrhuje společnost TOMA stanovení přechodného ustanovení alespoň pro terénní úpravy a dopravní i technickou infrastrukturu, resp. opatření protipovodňové ochrany.

IV.
SHRNUTÍ

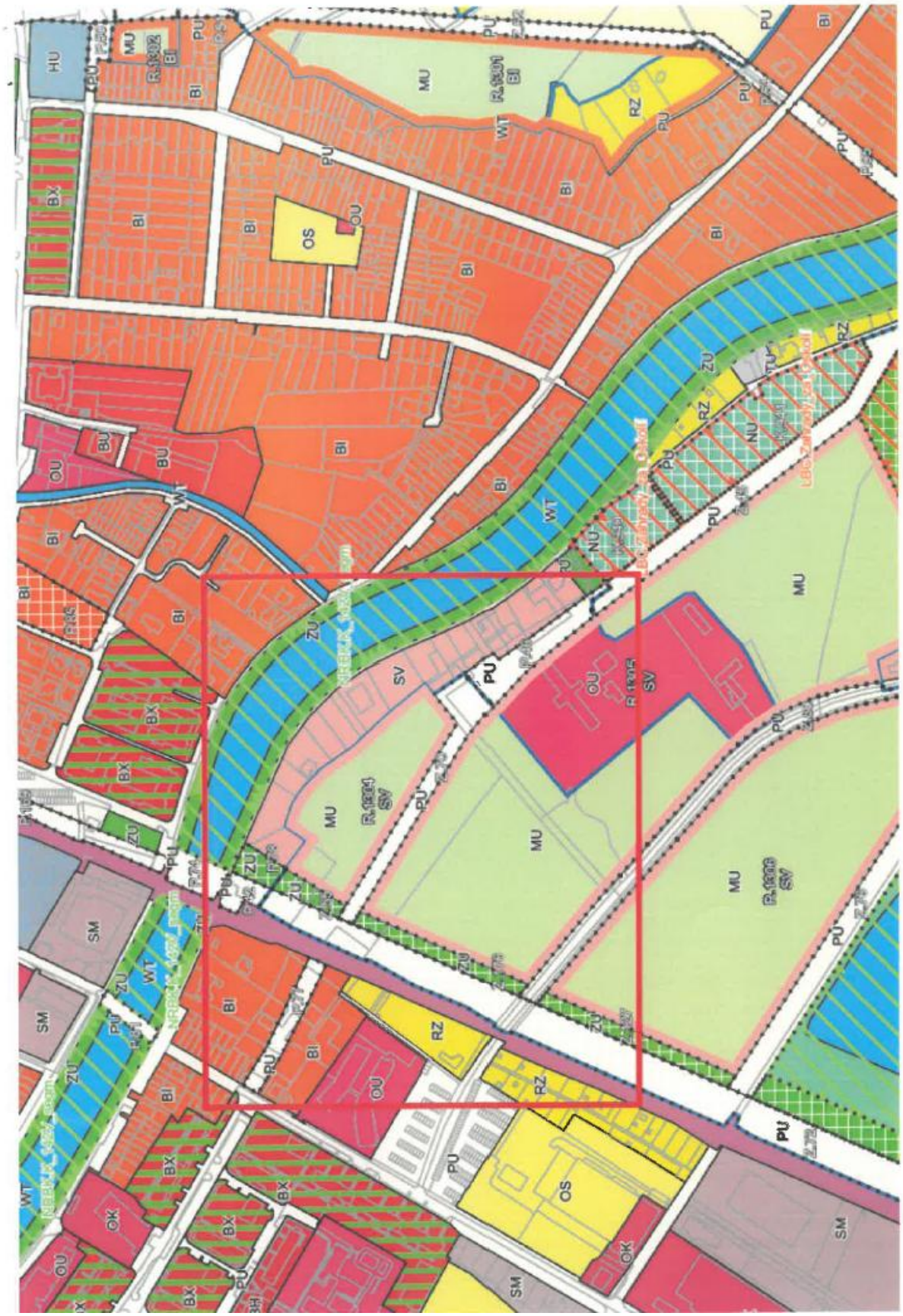
[66] Společnost TOMA předkládá k návrhu ÚP soubor námitek, které se týkají zejména rozsahu možného využití pozemků v jejím vlastnictví, stanovených regulačních omezení a způsobu jejich odůvodnění. Podle společnosti návrh ÚP v několika ohledech neodpovídá urbanistickému vývoji území, zavádí nepřiměřená či diskriminační omezení a ukládá podmínky, které nemají oporu v právních předpisech nebo jsou nedostatečně odůvodněny.

[67] Cílem podaných námitek je úprava návrhu ÚP, zejména vybraných podmínek, regulativů a využitelnosti dotčených pozemků, aby lépe odpovídaly reálnému stavu a potřebám lokality, a zároveň byly šetrnější k právům dotčených vlastníků, zejména pak namítajícího vlastníka. Společnost TOMA zdůrazňuje, že z její strany navržené úpravy návrhu územního plánu vedou k cílům vymezeným v návrhu ÚP a zároveň jsou šetrnější k právům společnosti TOMA jako vlastníka pozemků v dané lokalitě.

[68] Namítající vlastník závěrem dodává, že shora uvedenými námitkami směřuje zejména k takové podobě územního plánu, dle které bude ta část dotčených pozemků, které jsou dle návrhu ÚP součástí ploch s rozdílným způsobem využití MU - smíšené nezastavěného území všeobecné či ploch územních rezerv označených R.1304 a R.1305, zařazena do plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské. Tj. víceméně bude zachován stávající potenciál využití dotčených pozemků pro výstavbu. Bude-li to nezbytně nutné, zejména bude-li tento požadavek plynout ze stanoviska dotčeného orgánu, které se nepodaří překlenout zejména dle ust. § 4 odst. 8 zákona č. 183/2006 Sb., navrhuje namítající vlastník, aby takto vymezená zastavitelná plocha zahrnující tu část dotčených pozemků, která je v návrhu ÚP součástí ploch územních rezerv označených R.1304 a R.1305 byla stanovena s podmínkami ochrany proti povodním, např. že v záplavovém území Q20 nebo Q100 je podmínkou využití plochy zajištění komplexní protipovodňové ochrany území tak, aby tyto plochy nebyly dotčeny záplavovým územím Q20 nebo Q100. Dále společnost požaduje, aby ve všech plochách s rozdílným způsobem využití byla přípustná realizace staveb, terénních úprav či opatření pro zajištění protipovodňové

ochrany území pro budoucí výstavbu, (zejména je-li výstavba součástí přípustného využití, popř. je-li výstavba předpokládána v územní rezervě). Zároveň namítající vlastník požaduje, aby ty dotčené pozemky, které tvoří součást plochy ZU, byly rovněž součástí zastavitelné plochy SV, tj. došlo ke sjednocení a komplexnímu řešení daného území; tímto přístupem dojde také ke sjednocení námitek na straně společnosti TOMA a k minimalizaci dopadů do jejího vlastnického práva. Namítající vlastník dále požaduje, aby všechny plochy s rozdílným způsobem, do nichž náleží dotčené pozemky, umožnovaly povolení opatření k protipovodňové ochraně vč. terénních úprav a záměry dopravní a technické infrastruktury.

TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o.
Mgr. Ladislav Dlouhý, jednatel
Jiří Lupač, jednatel


HU
MU
BI
PU
OS
OU
BX
WT
RZ
ZU
SV
SM
OK
BU
NU

MeUKM/163276/2025

Námitka

Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Ad I. Úvod a Ad II. K dotčenosti návrhem řešení

V úvodních pasážích je samostatně poukazováno na soukromoprávní „plánovací smlouvu“, která byla uzavřena mezi městem Kroměříž a podatelem námitky. Již zde lze k tomu uvést, že tato smlouva uzavřená před téměř 13 lety nepředstavuje limit v území, jenž by při přípravě nového územního plánu znemožňoval změnit funkční využití pozemků podatele.

Při přípravě nového územního plánu je nutné zohlednit zásadu legality, přičemž je nutné respektovat zákonné limity pro využití území. Jedním z těchto limitů v předmětné ploše – jak bude rozpracováno i dále – je přítomnost záplavového území, které bylo vymezeno autoritativně. Obdobně je v rámci procesu územního plánování nezbytné respektovat stanoviska dotčených orgánů, která jsou v procesu územního plánování závazná – viz § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Současně již na tomto místě je nutné odmítnout nepodložená tvrzení podatele, že by měl být návrh ÚP pro opakované veřejné projednání diskriminační, nedostatečně odůvodněný, narušující legitimní očekávání či princip kontinuity územního plánování, rozporný se zásadou přiměřenosti apod. Návrh ÚP pro opakované veřejné projednání byl připraven v souladu se stavebním zákonem a souvisejícími právními předpisy a při respektování relevantní judikatury správních soudů. Dojem, jenž se snaží podatel ve svých námitkách vyvolávat, tedy není založen na reálném základu.

K existenci stavebního povolení č. j. MeUKM 053105/2024, stavebního povolení č. j. DESU/001/001127/24 a č. j. MeUKM/046913/2024 je nutné uvést, že nepřestavují limity v území, na základě kterých by bylo možné „překonat“ stanovisko dotčeného orgánu či jím chráněný veřejný zájem (problematika záplavového území).

Ad III. Námitky a odůvodnění:

Ad Námitka č. 1

Úvodem je vhodné připomenout důvody, pro které došlo k podstatné úpravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání v předmětné lokalitě oproti návrhu ÚP pro veřejné projednání.

K návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo ze strany Krajského úřadu Zlínského kraje uplatněno koordinované stanovisko ze dne 14. 8. 2024 č. j. KUZL 71312/2024, v němž tento dotčený orgán mj. požadoval vymezení konkrétního návrhu protipovodňových opatření v návrhu ÚP v případech, kdy jsou vymezovány nové návrhové plochy. Je přitom vhodné již na tomto místě

poznamenat, že v návrhu ÚP pro veřejné projednání byly stanoveny mj. specifické podmínky pro využití předmětných ploch v řešené lokalitě: „podmínka pro zastavitelné plochy a plochy přestavby v záplavovém území Q100 –podmínkou využití plochy je zajištění protipovodňové ochrany zástavby.“ Toto řešení nebylo shledáno jako dostatečné, o čemž svědčí nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu.

Při přípravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání bylo vycházeno z toho, že:

c) *v případě záplavového území Moravy a Moštěnky jsou již konkrétní protipovodňová opatření navržena na základě projektu společnosti AGROPROJEKT PSO s.r.o., IČO: 41601483, se sídlem Slavíčkova 840/1b, 638 00 Brno, z r. 2015, přičemž při přípravě bylo vycházeno z jejich aktuálnosti a platnosti; tyto návrhy pak byly prověřovány v roce 2022, kdy byla zpracována studie proveditelnosti ze strany doc. Ing. Aleše Drába, Ph.D. z VUT v Brně,*
   tento projekt byl následně reflektován v návrhu ÚP i v návrhu pro OVP, přičemž lokality dotčené pouze tímto záplavovým územím byly podmíněny realizací těchto protipovodňových opatření (viz např. specifické podmínky v případě plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, plochy s rozdílným způsobem využití HU – smíšené výrobní všeobecné apod.),
d) *v případě záplavového území Kotojedky a Zacharky neexistují konkrétní protipovodňová opatření, což vedlo k tomu, že tato konkrétní protipovodňová opatření nemohla být zohledněna v návrhu ÚP ani v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, pročež nezbylo než v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu (vč. navazující komunikace s dotčeným orgánem v r. 2025) řadu zastavitelných ploch vypustit a v těchto lokalitách došlo k vymezení územních rezerv.*

S ohledem na skutečnost, že nejen podatel, ale i další subjekty uplatnily v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP námitky či připomínky ve vztahu k protipovodňovým opatřením v případě uvedených záplavových územích, přičemž podatel tvrdil, že návrh těchto konkrétních protipovodňových opatření již existuje, pořizovatel požádalo součinnost přípisem ze dne 21. 1. 2026 č. j. MeUKM/010432/2026 město Kroměříž, v němž žádal o sdělení stavu návrhu konkrétních protipovodňových opatření pro jednotlivá záplavová území, jejich aktuálnost a další souvislosti, včetně činěných kroků ze strany města.

Vyjádřením ze dne 5. 2. 2026 č. j. MeUKM/017716/2026 (ve spise pořizovatele evidováno pod č. j. MeUKM/019273/2026) město Kroměříž potvrdilo stav návrhu konkrétních protipovodňových opatření pro jednotlivá záplavová území, přičemž jej lze shrnout takto:

Pro povodí Moravy a Moštěnky již jsou navržena konkrétní protipovodňová opatření na základě studie zpracované společností Agroprojekt PSO s.r.o. v r. 2015, jejichž realizovatelnost byla prověřena ve studii v r. 2022. Navíc tento návrh protipovodňových opatření byl zahrnut do Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje 2021-2027, na který odkazuje i dotčený orgán ve svých stanoviscích. Současně město Kroměříž v r. 2025 podala žádost na Státní pozemkový úřad o zařazení jednoho stavebního objektu (hráze kolem místní části Bílany) do jejich projekčního plánu. Jedná se tedy o aktuální návrh konkrétních protipovodňových opatření.

Naproti tomu v případě povodí Kotojedky a Zacharky bylo uvedeno, že žádná konkrétní protipovodňová opatření navržena nejsou. Město uvedlo, že v r. 2022 zpracovalo Vysoké učení technické v Brně Návrhy efektivních opatření pro snížení povodňových rizik a byl vytvořen hydraulický model povodí – hranice rozlivů, hloubka vody v záplavovém území, rychlost proudění vody v záplavovém území apod. Na základě této činnosti byly připraveny hydraulické modely, které byly v roce 2024 aktualizovány, a to mj. v návaznosti na záplavy v září 2024. I přesto žádný konkrétní návrh protipovodňových opatření pro tato záplavová území zpracován dosud není. Závěr dosavadní činnosti současně potvrzuje, že půjde o poměrně náročný návrh, jehož příprava si vyžádá značné časové nároky.

Mj. za účelem vyřešení shora uvedeného stavu bylo mezi městem Kroměříž a Povodním Moravy, s.p. uzavřeno dne 5. 12. 2025 memorandum, na základě kterého dojde jednak ke spolupráci při realizaci již navržených protipovodňových opatření pro povodí Moravy a Moštěnky, jednak k přípravě návrhu protipovodňových opatření pro povodí Kotojedky a Zacharky a k jejich případné realizaci.

I město Kroměříž tedy samo potvrzuje východisko návrhu ÚP, které je správné, tedy, že pro povodí Kotojedky a Zacharky neexistuje návrh konkrétních protipovodňových opatření, která by bylo možné zanést do návrhu ÚP a postupovat obdobně jako v případě povodí Moravy a Moštěnky, u nichž tato konkrétní protipovodňová opatření navržena jsou a jsou v návrhu ÚP reflektována.

Ze shora uvedeného je zřejmé, že bylo postupováno zcela v intencích koordinovaného stanoviska, a tedy nezbylo než přistoupit k vypuštění lokalit ze zastavitelných ploch. Při hledání přiměřenějšího řešení pak byla zvolena varianta současného vymezení územní rezervy.

Územní rezervy pak byly vymezeny z toho důvodu, že bylo hledáno co možná nejšetrnější řešení za situace, kdy nebylo možné s ohledem na záplavové území a na stanovisko dotčeného orgánu na úseku vodního hospodářství (Krajského úřadu Zlínského kraje) přistoupit k vymezení návrhových ploch určených k výstavbě.

Toliko úvodem pro vysvětlení, proč bylo v dané lokalitě přistoupeno k redukci zastavitelných ploch, což dopadlo taktéž na podatele.

K jednotlivým částem odůvodnění námitky č. 1 pak lze uvést následující:
K tvrzení podatele, že jeho pozemky tvoří proluku ve smyslu § 12 písm. o) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), je vhodné uvést, že pořízení nového ÚP Kroměříže se v souladu s § 323 odst. 9 nového stavebního zákona dokončuje podle dosavadního stavebního zákona. Současně k otázce proluky, je vhodné uvést, že podle názoru pořizovatele se v případě podatele spíše o stavební proluku nejedná, neboť není naplněna zákonná definice proluky podle nového stavebního zákona. Nicméně toto nebylo pro posouzení přípustnosti zastavitelnosti pozemků podatele rozhodující.

Obdobně jako – společnost PMS Reality a.s., která uplatnila své námitky – podatel poukazuje na plochy Z.101, Z.102 a Z.103, u nichž má podatel za to, že došlo k diskriminaci. Skutečností

ovšem je, že k rozdílnému zacházení s těmito plochami došlo, nýbrž stalo se tak z objektivních důvodů. Srovnávat lokalitu podatele a tyto lokality nelze, neboť v případě těchto lokalit jde o ohrožení záplavovým územím Moravy a Moštěnky, u kterých existuje konkrétní návrh protipovodňových opatření. Naopak tyto lokality nejsou ohroženy záplavovým územím Kotojedky, Zacharky a Olšinky, u nichž konkrétní návrh protipovodňových opatření připraven nebyl. Nejedná se tedy o srovnatelné lokality.

Tvrzená diskriminace tedy v daném případě není na místě. Tím, že konkrétní návrh protipovodňových opatření existuje (viz shora), bylo možné v tomto případě vymezit návrhové plochy, s nimiž dotčený orgán vyslovil svůj souhlas v koordinovaném stanovisku ze dne 16. 12. 2025 č. j. KUZL 112844/2025, v němž je výslovně z jeho strany uvedeno: „Krajský úřad vydává souhlasné stanovisko k upravenému návrhu územního plánu, neboť v rámci jeho přepracování byly odstraněny zásadní nedostatky, které byly předmětem nesouhlasného stanoviska vydaného ve fázi předchozího projednání. Upravený návrh územního plánu již zohledňuje požadavky vyplývající z platných koncepčních dokumentů v oblasti vodního hospodářství a respektuje z nich vyplývající limity využití území.
Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že návrh územního plánu je v předložené podobě v souladu s požadavky právních předpisů a strategických dokumentů v oblasti vodního hospodářství, a krajský úřad k němu vydává souhlasné stanovisko.“

K tvrzení podatele o „posouzení vlivů“, z něhož má vyplývat, že na základě plošného zvýšení úrovně terénu na celém území dojde k významnému snížení povodňového nebezpečí nad úroveň Q100, je nutné uvést, že zde podatel zůstal jen v rovině tvrzení. Pokud by měl podatel k dispozici podklady, na základě nichž by mělo dojít k přehodnocení záplavového území, nepochybně může iniciovat administrativní změnu vymezení záplavového území, což by následně mohlo být zohledněno v rámci územního plánování.

Navrhované řešení ze strany podatele – přeřazení lokality do ploch návrhových s podmínkami – není možné. Toto řešení bylo navrženo již v návrhu ÚP pro veřejné projednání, se kterým dotčený orgán na úseku vodního hospodářství nesouhlasil a nepřipustil jej. S ohledem na neexistenci konkrétního návrhu protipovodňových opatření nelze v současné době vymezit zastavitelnou plochu v dotčené lokalitě.

V daném případě samozřejmě byla zvažována řada variant. Nicméně s ohledem na požadavky dotčeného orgánu vlastně se nabízela varianta vymezení územní rezervy v původních návrhových plochách, které musely být v důsledku stanoviska dotčeného orgánu vypuštěny, nebo vymezení nezastavitelné plochy bez územní rezervy. Nakonec bylo zvoleno i v případě podatele méně invazivní řešení, tj. vymezení územních rezerv. Méně „invazivní“ řešení přitom nemohlo být zvoleno, neboť vymezení návrhových ploch bez konkrétního návrhu protipovodňových opatření nebylo shledáno dotčeným orgánem na úseku vodního hospodářství jako dostatečné. Ono šetrnější řešení, o němž hovoří podatel, by tedy nebylo souladné se zákonem.

Celkově námitky podatele vychází z nesprávné premisy, že lze v záplavových územích bez existence konkrétního návrhu protipovodňových opatření vymezovat návrhové plochy, na nichž je možná výstavba staveb pro bydlení. K tomuto lze odkázat na stanoviska Krajského úřadu

Zlínského kraje a na další jeho úkony, které jsou součástí spisu, z nichž je jasně patrné, že podatelem navržené řešení není možné.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je pak jasně vymezeno, proč došlo k této podstatné změně návrhu ÚP ve srovnání s návrhem ÚP pro veřejné projednání. Nelze pak souhlasit s tvrzením podatele, že by pro něj stanovisko dotčeného orgánu nebylo dostupné. V souladu s ust. § 38 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), má právo podatel nahlížet do vedeného spisu. Ze samotného odůvodnění pak byl podatel schopen zjistit důvody, které vedly k vymezení územních rezerv a vypuštění jeho pozemků z návrhových (zastavitelných) ploch. K tomu viz zejména odůvodnění a jeho část V.D/2 Koncepce technické infrastruktury (odůvodnění), stejně tak odůvodnění vymezení územních rezerv, o nichž podatel sám hovoří.

Cíle a úkoly územního plánování podle stavebního zákona byly samozřejmě při přípravě návrhů respektovány. V daném případě proběhlo několik jednání mezi pořizovatelem, určeným zastupitelem a projektantem na straně jedné a dotčeným orgánem na straně druhé, přičemž na základě opakovaných jednáních nebylo možné zastavitelné plochy v území vymezit. V daném případě nakonec na základě těchto jednání nebylo přistoupeno k vyvolání rozporu s dotčeným orgánem. Ostatně ani podatel neuvedl nic, co by vedlo k závěru o tom, že by bylo stanovisko tohoto dotčeného orgánu nesprávné či nezákonné.

Celkově k první námitce lze uvést, že ačkoliv bylo činěno maximum možného pro zachování zastavitelnosti předmětné lokality, v daném případě s ohledem na neexistenci návrhu konkrétních protipovodňových opatření pro vodní tok Kotojedky, nebylo možné vymezit návrhové plochy. Jako maximálně šetrné řešení bylo zvoleno vymezení územních rezerv.

Ad námitka č. 2:
V této části námitek podatel požaduje, aby bylo explicitně stanoveno, že ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze realizovat protipovodňová opatření, neboť mu tyto části výrokové části návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání nepřipadají dostatečné (mj. obsahoval tato ustanovení i návrh ÚP pro veřejné projednání):

- *„Protipovodňová opatření jsou přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Budou řešena jako přírodě blízká s ohledem na ochranu krajinného rázu a s důrazem na jemnou modelaci terénu a přírodní podobu." (viz str. 54 textové části návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání),*
- *„ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je přípustná realizace protipovodňových opatření za podmínky, že jejich umístěním nedojde k narušení charakteru a hodnot území, protipovodňová opatření musí být řešena v maximální možné míře přírodě blízkým způsobem." (viz str. 57 textové části návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání).*

K tomuto je nutné uvést, že regulace v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (stejně jako návrhu ÚP pro veřejné projednání) je založena na tom, že protipovodňová opatření lze skutečně realizovat ve všech plochách s rozdílným způsobem využití bez rozdílu. V návrhu ÚP pro veřejné projednání podatel sám nesporoval, že by v ploše s rozdílným způsobem využití SV

mohl realizovat protipovodňová opatření. Výklad, že protipovodňová opatření nelze realizovat jinde, než v těch plochách s rozdílným způsobem využití, kde jsou výslovně připuštěny, který naznačuje podatel, by vedl k absurdním situacím, kdy by nebylo možné protipovodňová opatření realizovat v zásadě nikde. Takový výklad je samozřejmě nesprávný.

Tento závěr pak vyplývá i z odůvodnění návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, v němž je mj. uvedeno:

- *„Plochy pro protipovodňová opatření jsou navrženy jako samostatné plochy TU, ve zbývajících částech území jsou přípustné nebo podmíněně přípustné ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. (viz kapitola V.d/2.1 odůvodnění)*
- *„Prověřit a navrhnout protipovodňová opatření.*
  Jsou součástí řešení návrhu územního plánu. Protipovodňová opatření jsou zapracována z příslušné dokumentace. Současně je plošně připuštěno budování protipovodňových opatření v souladu s komplexní koncepcí protipovodňových opatření na řece Moravě a jejích přítocích.“
  (viz VIII Vyhodnocení splnění požadavků zadání, 2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, c. Požadavky vyplývající z ÚAP)

Odkázat pak lze i na další části odůvodnění návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.

Požadavek podatele spočívající v tom, aby ve všech plochách s rozdílným způsobem využití bylo explicitně uvedeno, že jsou zde přípustná protipovodňová opatření, není koncepční a je nadbytečný. Již všechny plochy s rozdílným způsobem využití realizaci protipovodňových opatření umožňují.

Požadavek na umožnění jakýchkoli protipovodňových opatření pak není legitimní, neboť je nutné protipovodňová opatření řešit koncepčně a smysluplně. Nelze akceptovat úplně jakákoliv tak, jak naznačuje podatel. Není v souladu s cíli a úkoly územního plánování ani rozvojem města to, aby kdekoliv mohlo vzniknout úplně cokoliv. Formulované požadavky na protipovodňová opatření pak lze považovat za smysluplné a racionální.

I tato námitka je tedy nedůvodná.

Ad Námitka č. 3:
V této námitce podatel požaduje, aby byly terénní úpravy výslovně uvedeny jako přípustné využití ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, zejména pak v plochách MU (smíšené nezastavěného území všeobecné), plochách PU (veřejná prostranství všeobecná) a ZU (zeleň všeobecná) a plochách SV (smíšené obytné venkovské), případně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití.

Podatel následně tvrdí, že protože výslovně není umožněna realizace terénních úprav, dovozuje z toho, že je mu omezováno jeho vlastnické právo. Nicméně zde dochází k nepochopení návrhu ÚP ze strany podatele, jelikož terénní úpravy jsou přípustné jako takové ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za dodržení podmínek předmětných ploch. Splnění požadavku podatele by naopak mohlo vést k tomu, že bude dovozováno to, že protože jsou terénní úpravy připuštěny ve vybraných plochách s rozdílným způsobem využití, v dalších plochách s rozdílným způsobem využití přípustné již nejsou. Toto je výklad zcela nesprávný.

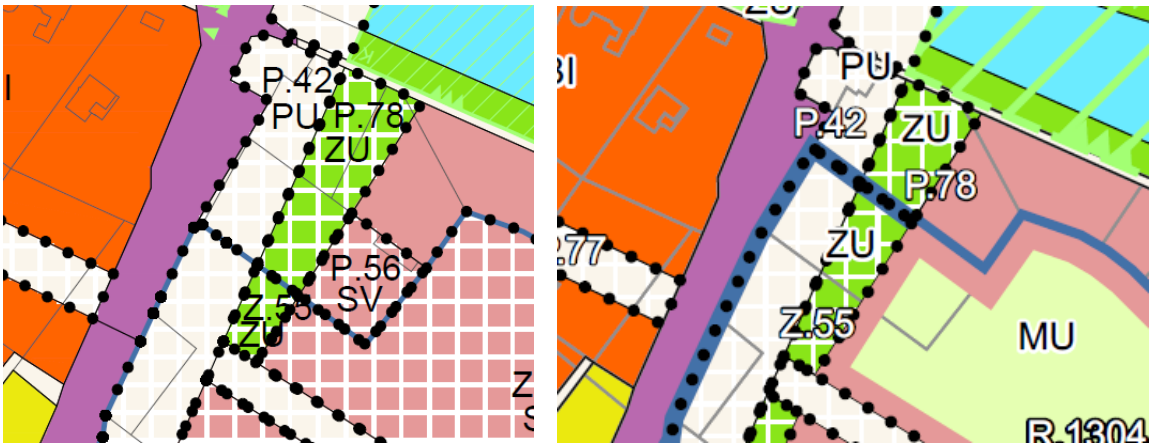
K této námitce je tedy možné uvést, že terénní úpravy jsou přípustné všech plochách s rozdílným způsobem využití, stejně jako ostatní nestavební záměry. Návrh ÚP také neuvádí, že je přípustné dělení nebo scelování pozemků jako přípustné využití jednotlivých ploch, jakkoliv je zřejmé, že tyto nestavební záměry bude možné samozřejmě povolovat.

Námitce tedy nebylo možné vyhovět, neboť veškeré návrhy nového ÚP umožňovaly a nadále umožňují realizaci terénních úprav v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Podatel tedy může realizovat na svých pozemcích terénní úpravy, budou-li splněny požadavky územního plánu a další požadavky veřejného práva.

Ad Námitka č.4

V této námitce podatel nesouhlasí s vymezením ploch s rozdílným způsobem využití Z.127 a Z.176, přičemž požaduje jejich zařazení do rozvojové plochy s rozdílným způsobem využití SV, které mají požadavek na minimální rozsah zeleně.

K ploše Z.55 je třeba uvést, že tato plocha byla vymezena již v návrhu ÚP pro veřejné projednání, přičemž je vhodné v této části připomenout výkresovou část obou návrhů (vlevo je návrh ÚP pro veřejné projednání a vpravo návrh ÚP pro opakované veřejné projednání):



Plocha Z.55 přeci jenom plní trochu odlišnou funkci než plochy Z.127 a Z.176, které byly nově vymezeny v rámci návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání poté, co dochází – nuceně (viz shora) – k vypuštění návrhových ploch v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání ve srovnání s návrhem ÚP pro veřejné projednání. Nadále se v předmětné ploše vyskytují stabilizované plochy SV (viz návrh ÚP), které jsou zachovány.

Jak sám podatel uvádí, plochy Z.127 a Z.176 navazují na již vymezenou plochu Z.55. Je vhodné připomenout, že důvodem pro vymezení těchto ploch je zajištění ploch pro realizaci základní koncepce sídelní zeleně. Plocha byla vymezena pro rozvoj sídelní zeleně parkového charakteru v souběhu s plochou veřejných prostranství podél železniční trati pro zajištění pohledového přechodu sídla do krajiny a ochrany krajinného rázu nivy Kotojedky.

Z odůvodnění je zřejmé, že plochy plní jinou funkci než je zeleň v rámci ploch s rozdílným způsobem využití SV, které však vymezeny být v daném případě nemohou. Smyslem uvedených

ploch je vytvoření základní koncepce sídelní zeleně a jisté „odstínění" železniční trati od patrně budoucí výstavby. Pokud by došlo k vymezení těchto ploch, stěží by mohlo dojít k naplnění jejího cíle, neboť ani případné minimum zeleně v ploše SV by nezajistilo vytvoření zeleně právě v této lokalitě.

Tvrzení o tom, že podatel je „zatěžován" dvakrát tedy vychází ze zjevného nepochopení smyslu a účelu vymezené plochy v souladu s odůvodněním v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.

Nejde o nekoncepční vymezení těchto ploch. Ba právě naopak jde o vymezení vizionářské s ohledem na vymezení územních rezerv, u nichž se do budoucna předpokládá, že by mohly být vymezeny k zastavění. Nejde o nepřiměřený zásah do práv podatele, nýbrž o nalezení koncepčního řešení v rámci řešeného území.

Ad Námitka č. 5 / podnět k úpravě návrhu:
Úvodem této námitky je nutné – ve shodě s textem podatele – poukázat na to, že plocha Z.72 s veřejně prospěšnou stavbou označenou jako VD.06c, byla vymezena již v rámci návrhu ÚP pro veřejné projednání, přičemž do vymezení veřejně prospěné stavby nebyly vzneseny ze strany podatele žádné námitky. Nejedná se tedy o předmět opakovaného veřejného projednání. Stejně tak je nutné připomínku vyhodnotit jako nepřípustnou, neboť směřuje mimo předmět opakovaného veřejného projednání.

Nicméně alespoň ve stručnosti k tomuto je vhodné uvést, že důvod vymezení plochy Z.72 byl podrobně odůvodněn v rámci koncepce dopravy a i v reakci na řadu námitek, vč. námitek podatele k návrhu ÚP pro veřejné projednání. Na toto lze odkázat.

K nezbytnosti vymezení veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění lze odkázat na odůvodnění návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. Ve stručnosti je nutné uvést, že veřejně prospěšné stavby VD.06a, VD.06b, VD.06c, VD.06d, VD.06e, VD.06f a VD.06g byly vymezeny jako veřejně prospěšná stavba z důvodu zlepšení podmínek distribuce dopravních vazeb v rámci základního dopravního systému města. Tvoří systémově významné propojení břehů Moravy podél stávajícího dopravního koridoru železniční trati č. 305 s vazbou na MK Jožky Silného. Zároveň zajišťuje napojení zastavěného území a zastavitelných ploch a vytváří páteřní dopravní vazbu rozvojového území Hrubého rybníka a obsluhu smíšených výrobních ploch v severní části města.

Jedná se tedy o koncepční řešení, jehož smysl a účel je zřejmý. Navazuje na další dopravní cesty v rámci návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (stejně jako v rámci návrhu ÚP pro veřejné projednání). Je nutné odkázat na odůvodnění celkové koncepce dopravy. Bez vymezení této trasy jako VPS s možností vyvlastnění by mohlo dojít k situaci, kdy nebude možné realizovat předpokládané dopravní řešení. Dopravní koncepci by pak nebylo možné naplnit. To, že tato veřejně prospěšná stavba nevyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace, neznamená, že by nemohla být vymezena v rámci územního plánu.

K povolení jiné komunikace je nutné poukázat na to, že jde o kvalitativně odlišnou komunikaci, která má jiný smysl a účel. Jak již bylo uvedeno, plocha Z.72 má svůj smysl a účel, přičemž

tohoto smyslu a účelu nelze dosáhnout prostřednictvím komunikace, která byla povolena v rámci uvedeného rozhodnutí stavebního úřadu.
V současné době není komunikace, která byla sotva povolena, uvažována jako „alternativa" pro komunikaci v ploše Z.72. Zde lze odkázat na již předchozí návrh rozhodnutí o námitkách podaných v srpnu 2024.

Ani případný rozpor s plánovací smlouvou – starou téměř 13 let – nepředstavuje limit ve využití území, který by znemožňoval naplnit komplexní dopravní koncepci na území města Kroměříže. Současně je nutné akcentovat, že navržené řešení musí odpovídat návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, v němž je lokalita podatele zařazena do územních rezerv. I přesto je nutné dopravně území Kroměříže i v této lokalitě řešit, pročež zde je dlouhodobě vymezena plocha Z.72 s možností vyvlastnění, a to již od návrhu ÚP pro veřejné projednání (a podatel vůči tomuto řešení nevznesl žádnou námitku či připomínku).

Námitce tedy nebylo možné vyhovět.

Ad Námitka č. 6/podnět k úpravě návrhu:
V této části námitky, resp. podnětu k úpravě návrhu se snaží podatel prosadit v návrhu doplnění tzv. přechodného ustanovení, které v současné době obsahuje např. návrh tzv. Metropolitního plánu v Praze. K tomuto je vhodné dodat, že se nejedná o námitku, nýbrž spíše podnět k úpravě návrhu.

Ačkoliv metodické sdělení ze dne 4. 11. 2025 MMR č. j. MMR-72085/2025-81 nazvané „Možnosti přechodných ustanovení v územních plánech či regulačních plánech" (dále jen „Metodické sdělení MMR") připouští obecně přechodné ustanovení v rámci územních plánů, jedná se o právo územního samosprávného celku. Nicméně jedná se o právo územního samosprávného celku, které nemusí územní samosprávné celky využít. V tomto případě nebylo rozhodnuto o využití tohoto institutu.

Ad IV. Shrnutí:
S ohledem na shora uvedené důvody nebylo možné námitkám ani podnětům k úpravě návrhu vyhovět.

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí č.p. 115/1
767 01 Kroměříž

IDDS: bq2bfur

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 16. 12. 2025
Č.j.: MeUKM/163287/2025
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy: Skart. zn./Sh.: Ad

Ke sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad

V Kroměříži dne 15.12.2025

Podatel námitek: **Výstaviště Kroměříž a. s.**
IČ 253 76 977
se sídlem K Výstavišti 4069/8, PSČ 767 01 Kroměříž

zastoupen společností: **Line, spol. s r.o.** se sídlem Rohatec, Dělnická 1082/6, PSČ 696 01, IČO 26958155, zast. jednatelkou: Ing. Zitou Konupčíkovou, bytem Obědkovice 110, PSČ 798 23, r. č. 516208/311

Věc:

Námitky k návrhu územního plánu Kroměříž
a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území
doručeném veřejnou vyhláškou ze dne 7.11.2025

email. zita.konupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

Datovou schránkou

Přílohy:

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti (soupis nemovitostí nechť je nedílnou součástí tohoto podání)
- LV č. 15545 pro k.ú. Kroměříž
- dále dle textu

I.

Úvod

1 Společnosti **Výstaviště Kroměříž a. s.**, IČ 253 76 977, se sídlem K Výstavišti 4069/8, PSČ 767 01 Kroměříž (dále také jen „**Provozovatel**"), svědčí vlastnická práva k nemovitostem zapsaným na LV č. 15545 pro k.ú. Kroměříž, a tato jsou významně dotčena návrhem Územního plánu Kroměříž tak, jak byl zveřejněn veřejnou vyhláškou ze dne 7.11.2025 pod sp. zn. **MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad** (dále jen „**Návrh**").

2 Po důkladném posouzení Návrhu dospěl Provozovatel k závěru, že k tvorbě Návrhu (zejména v části dopravního řešení) nebylo přistupováno s respektem k jeho veřejným subjektivním zájmům a že **přijetí Návrhu povede k významnému zhoršení poměrů v areálu Výstaviště Floria** (dále také jen „**Výstaviště**") až ochromení jeho provozu. V zájmu zachování kvality výstavního areálu regionálního významu, v zájmu jeho další provozuschopnosti a ve snaze zabránit vzniku významných škod, je Provozovatel nucen uplatnit proti Návrhu námitky.

3 Provozovatel je vlastníkem pozemků a staveb dotčených Návrhem ÚP jako celkem (zejména dopravním řešením). Jako takový je podle stávající soudní praxe oprávněn uplatnit námitky podle ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. vůči jakékoli části návrhu územního plánu, nebo i postupu při jeho zadání a zpracování:

> *„Navrhovatel dále zpochybnil to, že odpůrce o některých jeho námitkách rozhodl jako o námitkách, zatímco jiné posoudil jako připomínky. (...) Tento postup považuje Nejvyšší správní soud za nesprávný. Jak uvedl již v rozsudku z 28. 3. 2008, čj. 2 Ao 1/2008-51, rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námitka (§ 172 odst. 5 správního řádu), není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl. Pokud navrhovatel splnil kritéria stanovená v § 52 odst. 2 stavebního zákona, tj. je vlastníkem nemovitostí dotčených návrhem zastavitelných ploch, což odpůrce nezpochybnil, je oprávněn uplatňovat vůči územnímu plánu námitky. Toto ustanovení nelze vykládat restriktivně v neprospěch osoby uplatňující námitky tak, jako by znělo „proti návrhu územního plánu v části, která se jich dotýká". Všechny výhrady uplatněné navrhovatelem, jakožto privilegovanou osobou ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, jsou proto námitkami a tak je nutno s nimi naložit. Týká se to i těch námitek navrhovatele, které směřují proti jiným částem územního plánu, než je vymezení zastavitelných ploch zahrnujících pozemky v jeho vlastnictví, tak i námitek navrhovatele mířících na proces pořizování územního plánu. Výhrady subjektu oprávněného podat námitky podle § 52 odst. 2 stavebního zákona vůči návrhu územního plánu nelze již třídit na ty, kterými se odpůrce musí zabývat důkladněji a rozhodnout o nich, a ostatními, kterými se může zabývat pouze povrchně."*[1]

4 Provozovatel již v předchozích fázích projednávání uplatnil vůči Návrhu své připomínky a posléze námitky. Ty směřovaly vůči navrhovanému dopravnímu řešení, konkrétně proti propojení s lokalitou Pekelce II a proti

[1] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 23.9.2009, č.j. 1 Ao 1/2009-185, publ. in. www.nssoud.cz, Sbírka soudních rozhodnutí NSS 1/2010.

email: zita.koupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

návrhu vedení tzv. městské třídy vnější. Provozovatel se rozhodl brojit proti celému úseku vedení městské třídy vnější už jen proto, aby znásobil šanci úspěchu námitek. Tím eliminoval riziko vypořádání námitky odůvodněním, že zrušení jen části koridoru vnější třídy městské v úseku ulice K Výstavišti nedává samostatně smysl. Provozovatel také již v minulosti upozornil, že své námitky vyhotovil v součinnosti se společností PMS Reality a.s., která má v lokalitě bývalých Rybalkových kasáren také své majetkové zájmy. S ohledem na uvedené se jejich námitky z části vzájemně překrývaly.

5 **Návrh ÚP v podobě k opakovanému veřejnému projednání neobsahuje v otázkách dopravní koncepce významnější rozdíly. Nicméně označení ploch vymezených pro dopravní infrastrukturu (dotčenou již uplatněnými námitkami) se změnilo a v upraveném Návrhu ÚP se již neobjevuje označení „městská třída vnější" a změnilo se odůvodnění dopravní koncepce. Z procesní opatrnosti tak Provozovateli nezbývá, než své dosavadní námitky zopakovat a stručně je doplnit.**

II.

Zaváděné zkratky

6 Pro přehlednost Provozovatel vkládá seznam níže používaných zkratek a vysvětluje způsob používání některých pojmů.

7 Nadále budou jednotlivé pozemky označovány parcelním číslem (nebo odkazem na LV) a nebude-li uvedeno jinak, jedná se vždy o pozemky v k.ú. Kroměříž. **Provozovatel žádá, aby námitky byly zohledněny věcně napříč všemi částmi územního plánu, aniž by bylo explicitně specifikováno každé místo všech částí Návrhu, k němuž se ta která námitka vztahuje**. Kde to bude vhodné, bude plocha označena číslem a navrhovaným způsobem využití podle Návrhu ÚP. V textu budou používány další běžné zkratky tak, jak jsou obecně zažité (např. VPS – veřejně prospěšné stavby, VPO – veřejně prospěšná opatření, ÚP – územní plán, ÚPD – územně plánovací dokumentace, ÚAP – územně analytické podklady, ZPF – zemědělský půdní fond, BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka, ÚSES – územní systém ekologické stability atp.). Veškerá zvýraznění textu i citací provedl Provozovatel.

8 Dále budou užívány tyto zkratky.

- **„SZ"** – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- **„NSZ"** – zákon č. 283/2021 Sb.,stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
- **„Památkový zákon"** – zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péče, ve znění pozdějších předpisů
- **„Zadání"** - Zadání územního plánu Kroměříž schválené zastupitelstvem města Kroměříž dne 3.9.2015
- **„Dokument SEA"** – Územní plán Kroměříž – Posouzení vlivu na životní prostředí (SEA) zpracovatele RNDr. Zuzany Kadlecové z 30.8.2019 (v aktualizovaném znění z října 2025)
- **Městská třída vnější** – koridor městského okruhu v trase vymezené ve výkresu níže:

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461



g Provozovateli svědčí vlastnická práva k nemovitostem zapsaným na LV č. 15545 pro k.ú. Kroměříž, které se v území nacházejí na níže vyznačených plochách a jež mají být (jak bude rozvedeno dále) Návrhem významně negativně dotčena. **Soupis nemovitostí na LV č. 15545 pro k.ú. Kroměříž činí Provozovateli nedílnou součástí tohoto podání**. Kromě toho dotčené nemovitosti vymezuje graficky na obr. níže:

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461

Lokalita bývalých Rybalkových kasáren (areál Výstaviště Floria)



III.

Neúplné a nepřezkoumatelné vyhodnocení SEA

10 V říjnu roku 2025 zpracovala RNDr. Zuzana Kadlecová nové hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA), jež obsahuje mj. reakci na nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 26.2.2020, č.j

email: zuta.kompetkova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

KUZL 83863/2019. Krajský úřad v něm konstatoval, že v tehdejším vyhodnocení SEA absentuje zhodnocení vlivu dopravní koncepce na významné urbanistické hodnoty UNESCO památky a že trasování vnějšího dopravního okruhu (mj.) v místě mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR. Krajský úřad uzavřel, že přestože Návrh ÚP obsahuje významnou změnu dopravní koncepce města (vymezení tzv. krajinné a vnější obslužné trasy, v dalším návrhu označované městská třída vnější), dokumentace SEA se hodnocení dopadů nové dopravní koncepce takřka nevěnovala[2].

11 Provozovatel tak očekával důkladné hodnocení vlivu dopravní koncepce (vnější třídy městské a vnějšího „krajinného" okruhu) na životní prostředí, zdraví obyvatel a zejména na památkové hodnoty Kroměříže. Shora bylo popsáno, že dopravní koncepce (zejména trasování městské třídy vnější) od veřejného projednání Návrhu v roce 2024 neprošla významnější změnou. Zpracovatel hodnocení tak měl k dispozici téměř 4 roky času k řádným analýzám nezbytným pro vypořádání připomínek Krajského úřadu. Přesto svého závazku nedostál.

12 **Vzdor skutečnosti, že dopravní koncepce městské třídy vnější se vůbec nezměnila (došlo jen k vymazání názvu obou okruhů a k textovému potlačení významu a dopadů dopravních koridorů)**, tato třída stále protíná památkově chráněné prostory, stále prochází areálem Výstaviště Floria, a **má ve výkresových částech Návrhu ÚP stále tytéž prostorové parametry)** je vyhodnocení SEA co se týče dopravní koncepce ještě skromnější, než v předchozí verzi. **Zpracovatelka veškeré připomínky Krajského úřadu vypořádala konstatováním, že oba dopravní půl okruhy byly z Návrhu ÚP vypuštěny a tím odpadl předmět posuzování!!!**

> *„V novém návrhu územního plánu byly předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravních půlokruhů vypuštěny, tímto odpadl předmět posuzování. Doprava je řešena doplněním a propojením místních vazeb a vytvářením alternativních dopravních tras pro rozptýlení dopravních intenzit místních přepravních vztahů, zejména v rámci systému veřejných prostranství, včetně napojení dopravní sítě města na nadřazenou dopravní síť*[3].

13 Patrně z téhož důvodu zpracovatelka nehodnotila vlivy dopravní koncepce na kulturní dědictví ani hodnocení dopadů na lidské zdraví z hlukové zátěže atp.[4]

14 **Uvedené činí Návrh ÚP, včetně dokumentu SEA, neúplným, věcně nesprávným a zcela nepřezkoumatelným. Při totožnosti vedení i parametrů dopravního koridoru městské třídy vnější je zcela absurdní a neudržitelné tvrzení, že se od základu změnila dopravní koncepce tohoto půlokruhu!**

IV.
Námitky k vedení městské třídy vnější

15 Provozovatel po prvním veřejném projednání Návrhu uplatnil námitky vůči vymezení tzv. Městské třídy vnější. V Návrhu upraveném pro opakované veřejné projednání se ovšem již označení městská třída vnější neobjevuje (ačkoli v jejím trasování nedošlo k žádným zjevným změnám). Odstraněním pojmenování dopravního okruhu mají být patrně sníženy obavy obyvatel (a Provozovatele) z neúměrného zvýšení dopravní zátěže na této trase. Nicméně **Provozovatel v zájmu kontinuity uplatněných námitek a srozumitelnosti textu bude i nadále termín „městská třída vnější" používat. Nadále je označení městská třída vnější**

[2] Viz str. 104 a 105 hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) k Návrhu ÚP, zpracované v říjnu 2025 RNDr. Zuzanou Kadlecovou.
[3] Str. 105 hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) k Návrhu ÚP, zpracované v říjnu 2025 RNDr. Zuzanou Kadlecovou.
[4] Str. 152 a 153 hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) k Návrhu ÚP, zpracované v říjnu 2025 RNDr. Zuzanou Kadlecovou.

email: zita.konupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

užíváno jako zkratka pro dopravní koridor označený ve výkresové části Návrhu (výkresu dopravy č. 4a1) takto:

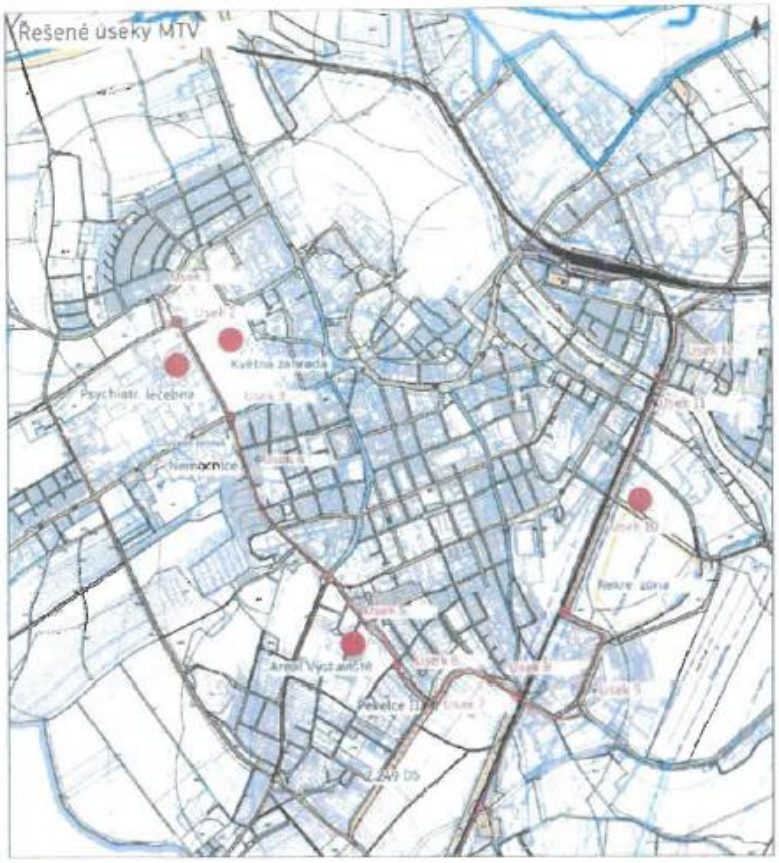
Plochy a koridory veřejné dopravní infrastruktury: městské třídy vnější (PU, PX, P.5 PX, PU, Z.32 PU, Z.242 PU, Z.249 DS, PU, P.61 PU, P.108 PU, Z.72 PU, P.42 PU, P.74 PU, P.169 PU, jak je **tento dopravní koridor vymezen zejména v bodě d/1.2.2. Textové části Návrhu ÚP**, v Hlavním výkresu č. 2.b, Výkresu dopravy č. 4.a.1. a ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací č. 2.c
VPS v koridoru a na plochách městské třídy vnější: , VD.02, VD.03, VD.04, VD.05i, VD.06a, VD.06b, VD.06c, VD.06.d, VD.06e
Dotčené pozemky ve vlastnictví Provozovatele: zejména parc. č. 890/68, 890/69 a 4566/54 a dále všechny pozemky v areálu Výstaviště, tj. **všechny pozemky zapsané na LV č. 15545** (**jež** Provozovatel **přikládá k tomuto podání a činí zde uvedené nemovitosti nedílnou součástí specifikace pozemků dotčených Návrhem ÚP**)
Námitka nefunkčního a nezákonného vedení koridoru městské třídy vnější

18 Koridor v tomto podání označovaný jako městská třída vnější vymezuje Provozovatel takto:

email: rita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně oddíl C vložka 33461

Koridor městské třídy vnější - označení trasy okruhu a problémových úseků



Legenda

Řešený úsek městské třídy vnější
Řešený bodový úsek (uzel) městské třídy vnější
Řešený úsek krajinné části obvodového

17 Návrh ÚP počítá s rozvojem radiálně okružního městského komunikačního systému. Stávající vnitřní okruh (označovaný dosud jako městská třída vnitřní) měl být doplněn dvěma dalšími okruhy, a to městskou třídou vnější a krajinnou trasou vedenou po obvodu města. Oba tyto okruhy vyžadují výstavbu nových přemostění. Okruhy mají zvýšit prostupnost Kroměříže a odklonit nákladní a transitní dopravu z centra města.

18 Provozovatel namítá, že vymezením koridoru městské třídy vnější dochází k porušení závazných rozhodnutí, právních předpisů a mezinárodních smluv (bod A.). Dále Provozovatel namítá, že koridor městské třídy vnější byl navržen do prostor, v nichž bude působit dopravní komplikace, nebo do ploch ve kterých má dominovat pohoda bydlení nebo pěší prostupnost a bezpečnost pohybu seniorů, nemocných a dětí, nebo do ploch, kde má být provoz veden po areálových komunikacích a má být důsledně regulován (bod B.).

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

A. Řešení dopravních otázek v rozporu s principy a požadavky památkové péče o památky světového významu

19 Projektanti byli při přípravě Návrhu ÚP zavázáni respektovat v koncepci uspořádání veřejné infrastruktury podmínky ochrany území MPR a OP MPR, areálu světové památky, areálu NKP, areálů a objektů kulturních památek.[5]

20 Přesto Návrh významně poškozuje nejen objekty kulturních památek samých, ale negativně ovlivňuje celistvost městské památkové rezervace jako celku. V tomto směru nejen že bylo porušeno zadání ÚP, ale je dokonce **porušován Památkový zákon č. 20/1987 Sb.**, resp. závazná pravidla městské památkové rezervace.

21 **Porušení Památkového zákona a porušení mezinárodních smluv na ochranu světového dědictví UNESCO představuje umístění koridoru městské třídy vnější mezi areál Psychiatrické léčebny** (nemovité kulturní památky) **a Květné zahrady** (dědictví UNESCO).

- **Květná zahrada**

22 Květná zahrada je součástí komplexu zařazeného na seznam UNESCO. Metodika (pokyny) k posouzení dopadu na dědictví pro statky světového kulturního dědictví[6] pomáhá hodnotit potenciální hrozby výjimečných světových hodnot a specifikovat dopady navrhovaných změn UNESCO dědictví v souvislosti s ohrožením statků světového dědictví různými formami rozvoje. A právě takovou hrozbu bezpochyby představuje vložení městského obchvatu pouhých 30 cm od obvodového zdiva Květné zahrady. Jen z opatrnosti Provozovatel doplňuje, že za hrozby masivního rozvoje metodika výslovně označuje na prvním místě: *„**silnice**, mosty, vysoké budovy, „krabicové" budovy (např. nákupní centra), nevhodný, nesmyslný nebo necitlivý rozvoj (…) ve světle územního plánování"*.

23 **Metodika kritizuje praxi** vybraných zemí, v nichž **jsou dopady záměru hodnoceny jen v rámci posuzování vlivu na životní prostředí**. Podle metodiky toto úzké hodnocení vede ***„k neuspokojivým výsledkům při uplatňování na statky světového kulturního dědictví**, protože posuzování dopadů není jasné a přímo vázáno na vlastnosti výjimečné světové hodnoty. Snadněji také mohou projít kumulativní dopady a postupné **změny (nepříznivé), aniž by se na ně přišlo**. Příkladem tohoto problému je nedávná studie provedená za účelem posouzení dopadů navrhovaného mostu na lokalitu světového dědictví v údolí Středního Porýní"*.

24 **Jenže my v Čechách jdeme za hranice možného chápání organizace UNESCO. My totiž nejen, že nehodnotíme záměr vedení koridoru mezi těmito významnými památkami podle jakýchsi pokynů UNESCO, my jej totiž NEHODNOTÍME VŮBEC!** Na str. 26 **Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) zpracovaném v srpnu 2019 RNDr. Kadlecovou** podle ust. § 10i zákona č. 100/2001 Sb. se uvádí pouze to, že *„Územní plán respektuje a chrání urbanisticky a architektonicky významné územní celky a objekty, které je spoluvytvářejí (zejména Arcibiskupský zámek včetně zámeckého parku a Květná zahrada), další památky a jejich soubory a architektonicky a urbanisticky cenné stavby"*. **Žádné hodnocení dopadů umístění městského okruhu do úzkého koridoru mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou dokument SEA vůbec nezmiňuje, natož aby je hodnotil! A tento stav se nezměnil ani po loňském veřejném projednání Návrhu, jak bylo rozvedeno v části III. výše.**

[5] Viz str. 16 Zadání ÚP.
[6] Pokyny k posouzení dopadu na dědictví pro statky světového kulturního dědictví, Publikace Mezinárodní rady památek a sídel, ICOMOS, 2011, publ. in.: HIA Posouzení vlivu na kulturní dědictví | mkcr.cz (gov.cz)
[7] Tamtéž.

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Občdkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

- **Psychiatrická léčebna**

25 Od roku 1998 je **celý rozlehlý areál psychiatrické léčebny chráněn jako (i) kulturní památka**[8], jejíž význam je umocněn polohou **(ii) v nárazníkové zóně statku světového dědictví „Zahrady a zámek v Kroměříži"**[9] a jejím **(iii) umístěním v ochranném pásmu historického jádra Kroměříže**, zapsaného v seznamu nemovitých kulturních památek pod rejstříkovým číslem 6009 a prohlášeného výnosem MK ČSR č j 15 869/78 ze dne 8 9 1978 za městskou památkovou rezervaci

26 Tento rozlehlý nemocniční areál je výjimečný rozmístěním jednotlivých pavilonů v parkových plochách oplocených historickým zdivem secesního slohu. Jedná se o jednu z prvních staveb pavilonového charakteru na území Rakouska-Uherska (předcházel jen starší ústav ve Vídni) a výjimečnou ukázku vídeňské geometrické secese a rané moderny wagnerovské inspirace. Areál je významný svou osovou dispozicí a uceleností komplexu. Obě poloviny léčebny jsou rozvrženy *„symetricky jako zrcadlově obrácené podle ústřední osy a jejich základní urbanistická struktura je totožná. Téměř každý pavilon určitého typu nalézá svůj identický protějšek v opačné polovině léčebny. Pravá polovina je v zadní části obohacena o budovu mámice a infekční pavilon, zatímco levá je připojením několika dalších pavilonů výrazně rozšířena směrem na západ. Na počátku ústřední osy se rozkládá monumentální nástupní prostor, jehož dominantu tvoří hlavní průčelí správní budovy a který je po stranách lemován budovami vrátnic a obytnými domy lékařů. Symbolické centrum ústřední osy tvoří malé náměstí, které vymezuje hlavní průčelí kostela, zadní průčelí správní budovy a boční fasády přijímacích pavilonů"*[10].

27 **Jakékoli narušení symetrie a celistvosti areálu představuje logicky to nejvážnější poškození jeho památkové hodnoty. A právě tato unikátní celistvost a symetrie nemocničního areálu má být koridorem městské třídy vnější v případě prosazení preferovaného profilu (dvoupruhové řešení komunikace s přidruženou stezkou a doprovodnou zelení) nevratně ztracena!!!**

28 **V případě takového uspořádání dopravního koridoru mezi oběma areály by muselo být odstraněno secesní památkově chráněné obvodové oplocení areálu léčebny! Záměr demoličních zásahů v areálu psychiatrické léčebny potvrzuje Hlavní výkres (2.b), jakož i Výkres dopravy č. 4.a.1., na nichž jsou zásahy do památkově chráněného areálu zakresleny a shodně tak odůvodnění Návrhu (str. 106).**

[8] Viz evidenční list č. 6017, publ. in. Detail dokumentu - G0186610 (npu.cz).
[9] Nárazníková zóna č. ÚSKP 7006, publ. in. psychiatrická léčebna - Památkový Katalog (pamatkovykatalog.cz).
[10] Publ. in.: psychiatrická léčebna - Památkový Katalog (pamatkovykatalog.cz)

email: zita.konupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C vložka 33461

29 Projektanti Návrhu sice připouští, že pokud nebude možné zásadnější zasáhnout do areálu psychiatrické nemocnice, bude mezi oběma objekty pouze dvoupruhová komunikace bez doprovodné zeleně. Jenže i v takovém případě bude dle přesvědčení Provozovatele nezbytné ubourat přinejmenším rohové části obvodového zdiva areálu léčebny tak, aby sem bylo možné umístit zatáčku o vhodné velikosti poloměru směrového oblouku (resp. odbočení stanovených rozhledových poměrů). Stávající šíře prostoru mezi obvodovým zdivem obou chráněných objektů je pouhých 9,8 až 10 metrů. Na výše popisovaném se proto nic nemění ani v případě, kdy by byl v této ploše realizován minimalistický profil komunikace.

30 **Pro úplnost je třeba dodat, že umístění městského okruhu bezprostředně podél obvodu psychiatrické léčebny je z hlediska památkové péče a při řádném poměření veřejných zájmů zcela nepřípustné, a to i v případě, kdyby byl profil komunikace minimalizován natolik, aby se do stísněného prostoru vměstnal.**

31 **Úzký prostor mezi klidovou zónou parkových úprav psychiatrické léčebny a historickou zelení Květné zahrady je chráněn podle ust. § 9 odst. 3 Památkového zákona jako tzv. „prostředí" (životní prostor) kulturních památek!!! Památkový zákon výslovně zakazuje jakékoli změny, které by ohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek!**

32 A závěrem je nutné připomenout, že areál psychiatrické léčebny musí mít nutně na své okolní prostředí výrazně odlišné požadavky, než například areál nákupního centra či hokejové haly. Jedním z nejvýznamnějších aspektů léčebných procesů je právě prostředí, v němž léčba probíhá. **Ne náhodou jsou centra psychiatrické péče izolována v klidových zónách a „naplňována" zelení parkového typu. I s tímto záměrem byl podle projektu H. Gessnera areál v Kroměříži vystavěn mimo centrum města, v tichém prostředí v blízkosti Květné zahrady a jeho jednotlivé objekty byly utopeny v zeleni. Povede přesměrování tranzitní a nákladní dopravy do této zóny ke změně využití tohoto významného objektu? Byl vůbec veřejný zájem na lidském zdraví uplatňovaný ve významném psychiatrickém zařízení (resp. riziko narušení provozu tohoto zařízení) poměřován se zájmem na vedení městského obchvatu právě touto lokalitou? A byl s vedením psychiatrické léčebny alespoň konzultován?**

- **Porušení podmínek ochranného pásma PR a nárazníkové zóny statku světového dědictví**

33. Budoucí dopravní tepna je vedena podél památky UNESCO (Květné zahrady) v samém srdci nárazníkové zóny rejst. č. ÚSKP 7006 - **Nárazníková zóna statku světového dědictví "Zahrady a zámek v Kroměříži"**. I v tomto případě by se dalo očekávat, že bude řádně v souladu s platnou metodikou zveřejněnou na webu MKČR hodnocen vliv umístění městského okruhu v nárazníkové zóně statku světového dědictví (přinejmenším Květné zahrady, na jejíž hranici má být autostrada umístěna). To se ovšem nestalo. Provozovatel je přesvědčen, že umístěním dopravní tepny přímo na hranici památky UNESCO v její nárazníkové zóně dochází k porušení mezinárodních závazků k ochraně světového kulturního dědictví. Nutno totiž počítat nejen se znehodnocením vizuálním, ale zejména s **významnými negativními dopady hlukových i prachových imisí a vibrací na návštěvníky Květné zahrady vzdálené pouhých 30 cm[11] od zamýšlené městského okruhu s nákladním provozem!**

34 Nadto se plocha nachází v ochranném pásmu PR. Podle rozhodnutí ONV v Kroměříži č.j. 401-13/84 ze dne 30.7.1984[12] je cílem vymezení ochranného pásma ***„zvýšená ochrana prostředí rezervace před případnými nepříznivými vlivy z nejbližšího okolí a před rušivými zásahy"***. V ochranném pásmu není dovoleno provádět jakékoli zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty MPR. V tomto směru je mj. zapovězeno umisťovat zde stavby, které by narušovaly historické zahrady v MPR zejména **hlukem či vibracemi**.

[11] Při minimálním profilu komunikace o šíři 9,25 m a šíři 9,8 m mezi Květnou zahradou a psychiatrickou nemocnicí bude muset být těleso komunikace umístěno skutečně pouhých 30 cm od objektu UNESCO !!!
[12] Publ. in.: Detail dokumentu - Z0000530 (npu.cz)

email: zina.konupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461

35 Asi není třeba složitě vysvětlovat, že umístěním hlavního městského okruhu do prostoru o šíři přibližně deseti metrů mezi dvě významné památky, budou tyto ovlivněny jak hlukem, tak vibracemi. **Návrh ÚP tak bezpochyby představuje významné porušení podmínek ochranného pásma** PR.

36 Návrh se nikterak nevypořádává ani s potenciálním rizikem poškození takto významných památkových objektů. Je nepochybné, že **změna režimu a dopravní hustoty a zátěže a s ní spojených nepříznivých vlivů v podobě otřesů, nárazů, použití posypových solí či drceného kameniva, exhalací, vjezdu vysokotonážních vozidel atp., může vést k narušení statiky památkově chráněného zdiva obou objektů! Přitom v dokumentu SEA je podle sčítání dopravy z roku 2017 odhadována dopravní vytíženost této trasy 7000 vozidel denně!**

37 **Lze tak uzavřít, že pokud projektanti, resp. pořizovatelé Návrhu, vedou budoucí kroměřížskou magistrálu úzkým a památkově chráněným prostorem mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou, pak porušují právní předpisy**. Lze tak očekávat, že **Kroměříž bude špatným územním plánováním zničena obdobně, jako bylo zničeno centrum metropole výstavbou pražské magistrály**. Upozorňujeme, že tato nevhodná koncepce může vést až k přesunutí Kroměřížských světových statků na tzv. **seznam ohrožených památek UNESCO** s možností k *„vyškrtnutí"* Kroměříže ze seznamu světových památek UNESCO (obdobně jako tomu bylo v Drážďanech, v nichž bylo drážďanské údolí vyškrtnuto pro necitlivé umístění nového mostu).

B. Trasa koridoru městské třídy vnější povede k narušení plynulosti provozu, pohody bydlení a bezpečnosti pohybu pěších, včetně seniorů a dětí; povede k dopravním komplikacím a naruší provoz významného výstavního areálu

38 Z odůvodnění Návrhu (str. 104) vyplývá, že nosným pilířem dopravní koncepce má být přesun dopravy z městské třídy vnitřní na další okružní trasy (tedy patrně městskou vnější trasu a krajinnou trasu) a snížení intenzity dopravy na městském vnitřním okruhu (21 000 vozidel / 24 hodin) o cca 50%.

39 Provozovatel je přesvědčen, že redistribucí dopravy v lokalitě dojde k extrémnímu nárůstu dopravního zatížení Výstaviště. Tuto obavu změny Návrhu po prvním veřejném projednání ještě umocňují.

40 Výše již bylo rozvedeno, že po prvním veřejném projednání došlo opětovně ke změně označení dopravních koridorů) a upozadění významu okruhu městské třídy vnější se zjevným cílem potlačit obavy obyvatelstva z extrémního nárůstu dopravní zátěže v přilehlých lokalitách.

41 Nelze současně odhlédnout, že se Návrhem ÚP opakovaně prolínají informace o zbytnosti obchvatu města Kroměříže (patrně myšleno obchvatu, jehož trasa se kryje s koridorem krajinné trasy definované v předchozí fázi projednávání Návrhu), a to pro jeho nízkou vytíženost a neschopnost vyvedení dopravy z centra města (viz např. str. 98 či str. 105 odůvodnění Návrhu).

42 Pokud je ovšem obchvat města už nyní Návrhem ÚP označován za zbytný, neefektivní a neekonomický, zdá se až nepravděpodobné, že obchvat města (ve formě obvodového propojení městských radiál) vůbec kdy vznikne. V takovém případě již nebude platit premisa, že *„Propojení radiál po obvodu města mohou svou sběrnou funkcí převést část tranzitní dopravy mimo centrální zóny města"* (str. 105 odůvodnění Návrhu). Naopak **bude nutné počítat s tím, že se doprava přesunutá z městského okruhu vnitřního nerozprostře mezi dva okruhy, ale přesune se celá na městský okruh vnější!**

43 Že se nejedná o zanedbatelná čísla, vyplývá z odůvodnění Návrhu, kde se uvádí: *„Přesun na další okružní trasy lze očekávat podle segmentu v maximální hodnotě 7000 vozidel / 24 hodin, na komunikace po obvodu města v hodnotě kolem 4000 vozidel / 24 hodin."* Obdobně dále: *„Redistribucí dopravy dojde k přenesení intenzit dopravy „cca 66/34 ve prospěch městské třídy vnější."* (str. 104 odůvodnění Návrhu).

email: zita.kompetkova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461

44 **Jinými slovy, Návrh ÚP poskytuje vymezením městské třídy vnější prostor pro zvýšení intenzity dopravy nikoli o 7000 vozidel / 24 hodin, nýbrž o 11 000 vozidel / 24 hodin.**

45 **Jediný způsob, jak takovému nárůstu zabránit, je etapizovat realizaci navrhovaných dopravních koridorů.** Pořizovatel proto požaduje, aby byla realizace městské třídy vnější podmíněna dřívější realizací krajinné trasy tak, aby bylo předejito nepřiměřenému zatížení Výstaviště

46 Nad rámec uvedeného namítá Pořizovatel ve vztahu k dopravnímu koridoru městské třídy vnější následující (a své námitky pro snazší orientaci rozčlení do jednotlivých úseků návrhu městské třídy vnější).

- *Úsek 1 (od II/428 Lutopecké ke Květné zahradě)*

47 Koridor městského okruhu vede z ulice Lutopecké prostorem mezi budovou knihovny (jež slouží jako zařízení bydlení pro seniory) a budovami bytových domů. Umístění městské autostrády do této přirozeně klidové zóny je přinejmenším necitlivé, když se v prostoru bytových domů a veřejného zařízení předpokládá nejen zvýšený pohyb pěších, ale také jejich pobyt!

48 V této klidové zóně lze navíc očekávat dopravní komplikace vzhledem k návrhu propojení Lutopecké a Havlíčkovy ulice. **Trasa v úseku pouhých 165 m vyžaduje od řidiče tři ostrá odbočení v úhlu přibližně 45⁰.** Taková opatření se uplatňují v obytných zónách pro znepříjemnění průjezdu lokality a jsou tam plně opodstatněná. Ovšem v trase hlavního městského polookruhu jsou neúčelná a mají výrazný negativní vliv na plynulost dopravy. Taková *„šikana řidičů"* povede k dopravním komplikacím, které vyústí v dopravní kolony a budou nepochybně znepříjemňovat život v přilehlých budovách pro bydlení a zařízení pro seniory.

- *Úsek 2 (mezi Květnou zahradou a Psychiatrickou léčebnou)*

49 V dalším úseku bude **pobyt návštěvníků Květné zahrady a pobyt hospitalizovaných v psychiatrické léčebně, neustále narušován hlukem, vibracemi a jinými imisemi vnitřního okruhu města.** Není třeba lékařského vzdělání, abychom dovedli vyhodnotit vliv nepřestávajícího hluku a vibrací na úspěšnost léčby psychicky nemocného člověka. Představme si pacienta psychiatrické léčebny, jak přemítá v parku na lavičce nebo při procházce parkem bojuje se svými psychickými potížemi a dva metry od něj projíždějí 36-ti tunová vozidla. Představme si návštěvníka Květné zahrady, který poznává památku UNESCO za zvuku a vibrací nákladní dopravy.

50 Návrh ÚP také zjevně **ruší pruh podélného stání v ulici mezi psychiatrickou léčebnou a Květnou zahradou. Tato stání jsou ovšem hojně využívána návštěvníky obou chráněných objektů.** Oba objekty mají celorepublikový (až světový) význam a lze očekávat dojíždění zejména do objektů léčebny z dalekých koutů ČR. **Kde jinde než u nemocničního zařízení by měli mít návštěvníci možnost zaparkovat vozidlo?** To Návrh ÚP neřeší.

51 Město Kroměříž si zaplatilo zpracování studie dopravního řešení dané lokality a dokonce i projekt na řešení křižovatky ulic Havlíčkova a Albertova. Návrh ÚP tyto městem zaplacené materiály opět ignoruje. A nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v tomto úseku nemohou být s ohledem na prostorové možnosti (9,8-10 metrů) dodrženy ani odstupy od staveb a bezpečnostní pásma!

- *Úsek 3 (na křížení ulic Havlíčkova a Albertova)*

52 V úseku mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou je provoz na komunikaci pouze jednosměrný, a to od ulice Havlíčkova k ulici Koperníkova. Tím je odlehčena **křižovatka Havlíčkova a Albertova**. Tato křižovatka totiž prostorově neumožňuje umístění okružní křižovatky či jiné vhodné stavebně technické řešení vysoké

email: zita.kompetkova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461

dopravní zátěže. Vměstnání koridoru městské třídy vnější do tohoto úseku bude znamenat **extrémní dopravní zatížení uvedené křižovatky** a přinese významné dopravní komplikace.

53 **Křížení ulic Albertova a Havlíčkova** by mělo být křížení z důvodu bezpečnosti provozu ideálně řešeno kruhovým objezdem (zvláště v situaci, kdy výjezd vozidel záchranné služby je situován do ulice Havlíčkova blízko problematického „*šikmého*" křížení).

- *Úsek 4 (ulice Albertova)*

54 Dále trasa prochází ulicí Albertovou, která je lemována **školou, mateřskou školkou a nemocnicí**, kde už dnes zatěžuje jejich režim vysoká hustota dopravy. Kromě toho se v bezprostřední blízkosti této komunikace nacházejí bytové domy **sídliště Zachar I a Zachar II**. Připomeneme-li, že na počátku trasy byl veden okruh pro nákladní dopravu a další transit mezi bytovými domy a zařízením pro seniory, pak provoz nákladních vozidel obšťastnil klienty psychiatrické léčebny a návštěvníky Květné zahrady, nemůže nás zaskočit, že je okruh veden mezi budovami školských zařízení (včetně školy mateřské) a kroměřížskou nemocnicí a dalšími objekty veřejných služeb.

- *Úsek 5 (ulice K Výstavišti)*

55 Za stávajícím kruhovým objezdem následuje nový průtah podél areálu Výstaviště Kroměříž ulicí K Výstavišti a dále v ploše Z.32 PU. Navrhovaný koridor městské trasy vnější prochází areálem Výstaviště Floria, protíná areálové plochy pro parkování a křižuje trasy pro pěší, kteří směřují do zóny pro odpočinek. Změna dopravního režimu zcela znemožní řízení dopravy v době pořádání všech výstavních akcí.

56 Je zcela zjevné, že projektanti ani město Kroměříž při úvahách o změnách dopravního režimu ulice K Výstavišti nevyhodnotili otázku dopravní obslužnosti Výstaviště a dopady plánovaných změn. Provoz rozsáhlého výstavního, sportovního a volnočasového areálu nutně provází vysoké nároky na dopravní obslužnost areálu a vysoké zatížení příjezdových komunikací.

57 Jakmile však bude do ulice K Výstavišti přivedena další doprava (nesměřující jen do výstavního areálu), **nebude již možné dopravu ze strany Provozovatele jakkoli usměrňovat a regulovat! Je zcela nezbytné oddělit čistě obslužnou komunikaci rozsáhlého výstavního areálu od ostatní dopravy (ať už transitní, nebo dopravní obsluhy Pekelců II). Doprava musí být na místě řízena a regulována, v opačném případě by došlo k dopravnímu kolapsu v celé oblasti**. Nelze připustit vedení městské třídy vnější skrze výstavní areál ani podél něj, neboť vedení městského okruhu v těchto plochách by nutně vedlo k ochromení provozu areálu Výstaviště, ohrožení bezpečnosti chodců i plynulosti dopravy a znehodnocení investic v řádu stamilionů korun českých.

58 S ohledem na závažnost a negativní dopady navrhovaného řešení se bude Provozovatel tomuto úseku věnovat samostatně v části námitek týkající se **lokality Bývalých Rybalkových kasáren (v části V. tohoto podání)** a v zájmu zachování stručnosti textu **na tuto část námitek odkazuje a činí ji nedílnou součástí námitek proti návrhu vedení městské trasy vnější.**

- *Úsek 6 (napojení lokality Pekelce II)*

Provozovatel namítá **extrémní zatížení lokalit Vážany a Pekelce a areálu Výstaviště** v důsledku napojení nové lokality Pekelce II.

59 Návrh městské třídy vnější a části krajinné obslužné trasy má patrně uklidnit obavy Provozovatele i obyvatel Vážan a Pekelců z nárůstu dopravy v těchto lokalitách v důsledku plánované masivní výstavby v lokalitě Pekelce II (např. plocha Z.210 BI). Skutečnost je ale jiná. **Návrh ÚP totiž počítá s propojením ulic**

email: zita.kompetkova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

Skřivánčí a Tomečkova[13] skrze lokalitu Pekelce II. Jinými slovy, po zástavbě ploch Z.210 BI se budou muset obyvatelé Pekelců a Vážan vypořádat s výrazným nárůstem dopravy k obsloužení lokality Pekelce II. To je v příkrém rozporu s mnohokrát vyjádřenými (a dříve městem chráněnými) zájmy obyvatel Pekelců a Vážan!

60 **A pokud se snad obyvatelé těchto lokalit konejší představou, že lokalita Pekelce II. bude v budoucnu dopravně obsloužena z jihu**, pak se i tato úvaha může ukázat jako zcela lichá. **Ačkoli Návrh ÚP vzbuzuje dojem, že lokalita Pekelce II. bude dopravně obsloužena primárně z plochy Z.242 PU** (tedy plochy jež je součástí krajinné obslužné trasy), dle přesvědčení Provozovatele k tomu nikdy nemá dojít. Mezi plochami **VPS určenými k vyvlastnění se totiž najednou objevuje plocha Z.249 DS., v níž není plánován koridor ani jednoho z obchvatů!** Nedává ovšem žádný smysl vést dvě hlavní obchvatové trasy (budované s obrovskými náklady) paralelně nedaleko od sebe, pokud plocha mezi nimi (vymezena jako MU, v rezervě R.1321 ZK či R.1320 ZK a R.1303 SV) nemá být intenzivně využívána (např. objekty bydlení).

61 **Je tak na bileni, že krajinná obslužná trasa na ploše Z.242 PU nikdy realizována nebude** (může však dobře sloužit k umlčení protestů proti napojení Pekelců II. ze sousedních ulic) a „zelená" krajinná trasa bude prostřednictvím stávající komunikace protažena níže do Kotojed k obsluze nově vymezených ploch pro bydlení, odkud se dále napojí na městskou třídu vnější před průmyslovým areálem ulicí Altýře.

- *Úsek 7 (křížení komunikací v ploše Z. 242 PU a Z.249 DS)*

62 Následuje **křížení městské třídy vnější s obchvatovou komunikací v ploše Z.249 DS**. Na takovém křížení by nebylo samo o sobě nic závadného, pokud by křižovatka nebyla umístěna v těsné blízkosti železničního přejezdu. Podle bodu 5.2.1. normy ČSN 73 6180 Železniční přejezdy a přechody, je křížení pozemních komunikací v bezprostřední blízkosti přejezdu zakázáno. U nově zřizovaných přejezdů má být vzdálenost nejbližší hranice křižovatky nejméně 30 m. Je otázkou (z Návrhu ÚP nečitelnou), zda je křížení navrženo bezpečně a v souladu s platnými normami.

- *Úsek 8 (křížení s železniční tratí č. 305 a silnicí II/367)*

63 V dalším úseku je koridor městské třídy vnější přiváděn do prostoru křížení s železniční tratí č. 305 Kroměříž – Zborovice a stávající krajskou silnicí II/367. Toto zbytečné křížení železniční a automobilové dopravy považuje Provozovatel za nevhodné nejen z důvodu plynulosti dopravy, ale i s ohledem na stávající zástavbu lokality Pekelce. Obyvatelům kraje této zástavby koridor naprosto zbytečně protíná zahrádky.

- *Úsek 9 (úsek podél průmyslového areálu ulicí Altýře)*

64 V další části je **vnější městská trasa nesmyslně vedena podél (vně) průmyslového areálu s železniční vlečkou**, což opět povede k **narušení plynulosti provozu (při mnoha kříženích, vč. křížení s železnicí a při nutnosti čtyř oblouků, tří z nich o poloměru 45°)**. Je s podivem, že v tomto případě v zájmu soukromého Provozovatele průmyslového areálu volí projektanti trasu vně areálu na úkor plynulosti a bezpečnosti účastníků silničního provozu! Proč se v tomto případě obchvat soukromému areálu vyhýbá, zatímco v případě Výstaviště je obchvat veden přímo jeho areálem bez ohledu na paralizaci areálu nadregionálního významu, bez ohledu na bezpečnost chodců a plynulost provozu, a bez ohledu na vynaložené soukromé a zejména evropské investice? To je otázka, na kterou Návrh neodpovídá.

65 **Obcházení tohoto průmyslového areálu a opětovný návrat k železniční trati postrádá smysl. V případě nezbytnosti vedení poloobchvatu vně průmyslového areálu by se jevilo smysluplné napojení na krajinnou obslužnou trasu probíhající podél vnější hrany kroměřížského letiště.**

[13] Viz str. 83 odůvodnění Návrhu ÚP.

email: zita.konupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

- *Úsek 10 (úsek v prostoru mezi železniční tratí č. 305 a Hrubým rybníkem a rezervními plochami venkovského bydlení až k řece Moravě)*

68 Ovšem projektanti Návrhu ÚP přivádějí autostradu zpět do Kroměříže, vedou ji v prostoru mezi železniční tratí a rekreační zónou v okolí Hrubého rybníka a staví další most přes řeku Moravu. Městský obchvat tak necitlivě a neúčelně odděluje obyvatele Kroměříže od významné klidové pobytové zóny v okolí Hrubého rybníka. Přírodní rekreační plochy u Hrubého rybníka, včetně biocentra Hráza, jsou ze tří stran izolovány městskými polookružními obchvaty a ze čtvrté strany odříznuty komunikací v ploše Z.76 PU. Přitom **Návrh ÚP má podle jeho projektantů stát na koncepci propojování města s vnější krajinou, přičemž nejvýznamnější propojení má představovat právě propojení města s krajinou v okolí Hrubého rybníka!**

67 Nevhodnost vedení komunikace podél železniční trati umocňuje skutečnost, že v místě křížení s kolmými místními komunikacemi přecházejícími přes železniční trať bude nutné osadit další pruhy pro pravé a levé odbočení, což ještě zvýší prostorovou náročnost zvoleného dopravního řešení.

- *Úsek 11 (přemostění a ul. Zborovská, Skopalíkova v ploše P.74 PU)*

66 K plánovanému přemostění řeky Moravy Provozovatel odkazuje na Studii na umístění mostu. V ní je vysvětlena nevhodnost umístění mostu pro automobilovou dopravu v těsné blízkosti železničního mostu.

69 Provozovatel pomíjí ekonomickou náročnost výstavby několika nových mostů (vč. železničního křížení). Pominout však nelze, že v oblasti za přemostěním řeky Moravy (plochy P.169 PU) navrhovaná **městská třída vnější necitlivě „tečuje" bytové domy** (a objekty garáží) v ulici Zborovská a Skopalíkova a výrazně tak ovlivní pohodu bydlení v lokalitě. Obyvatelé domů budou vystaveni extrémním emisím a nadměrnému hluku. Ostatně i městem pořízená Studie na umístění mostu vysvětluje, že je nevhodné a nerealizovatelné vést městský obchvat tímto územím.

- *Úsek 12 (Skopalíkova, Jožky Silného)*

70 Za vhodné a účelné nepovažuje Provozovatel ani napojení městské třídy vnější od místní komunikace Skopalíkova po napojení na místní komunikaci Jožky Silného. Zde by muselo být realizováno nové křížení celostátní dráhy 303 Kojetín – Valašské Meziříčí. Mostní objekt pro křížení železniční trati je finančně velmi náročný. Finanční náročnost takové stavby není odůvodnitelná v situaci, kdy pouhých 400 metrů od navrhovaného křížení stojí stávající úrovňový železniční přejezd na ulici Jožky Silného.

V.
Námitky vůči vymezení dopravního koridoru v ulici K Výstavišti

71 Níže se Provozovatel zaměří na dopravní řešení ploch v areálu Výstaviště a vazbám na jeho bezprostřední okolí. Rozvedeny budou detailněji námitky k návrhu vedení dopravního koridoru ulicí K Výstavišti.

Plocha: Koridor městské třídy vnější – úsek ulice K Výstavišti
Dotčené pozemky ve vlastnictví Provozovatele: zejména parc. č. 890/68, 890/69 a 4566/54 a dále všechny pozemky v areálu Výstaviště, tj. **všechny pozemky zapsané na LV č. 15545 (jež Provozovatel přikládá k tomuto podání a činí zde uvedené nemovitosti nedílnou součástí specifikace pozemků dotčených Návrhem ÚP)**
Námitka nemožnosti vedení koridoru městské třídy vnější ulicí K Výstavišti

72 Níže Provozovatel doplní své námitky vůči vedení městské třídy vnější ulicí K Výstavišti předestřené již v části IV Výše.

73 **Zcela zásadní námitku uplatňuje Provozovatel vůči vedení městské třídy vnější areálem bývalých Rybalkových kasáren a Výstaviště zvláště!** Provozovatel připomíná, že v minulosti společně s dalšími

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

subjekty vybudoval rozsáhlý výstavní a volnočasový areál s přispěním Evropské unie. Ve spolupráci s městem Kroměříž byla řešena podmínka města: zajištění dopravní obsluhy areálu se zárukou nulového zatížení lokality Pekelců a Vážan. **Provozovatel** je připraven (a v zájmu dalšího fungování výstavního a volnočasového areálu nadregionálního významu **je nucen**) **brojit proti vymezení městské třídy vnější v prostoru od kruhového objezdu ulicí K Výstavišti a dále v ploše v Z.32 PU správní žalobou s využitím veškerých stupňů soudní soustavy**.

74 Navrhovaný koridor městské trasy vnější prochází areálem Výstaviště Floria, protíná areálové plochy pro parkování (ve vlastnictví Provozovatele) a křižuje trasy pro pěší, kteří směřují do zóny pro odpočinek. Navrhovaná změna dopravního režimu zcela znemožní řízení dopravy v době pořádání všech výstavních akcí ze strany provozovatele areálu.

75 Je zcela zjevné, že projektanti ani město Kroměříž při úvahách o změnách dopravního režimu ulice K Výstavišti (i) nevyhodnotili otázku dopravní obslužnosti Výstaviště a dopady plánovaných změn, (ii) nevzali v úvahu ani technické překážky plánovaných úprav komunikace, a (iii) nezvážili či dokonce ignorovali dopady plánovaných změn na provoz areálu Výstaviště a na škody způsobené nejen Povozovateli Výstaviště a Evropské unii.

76 Areál Výstaviště tvoří ucelený soubor staveb, pozemků, komunikací, parkovacích a zpevněných ploch, zeleně atp. a jako jeden celek je také provozován. Provoz takto rozsáhlého výstavního, sportovního a volnočasového areálu nutně provází vysoké nároky na dopravní obslužnost areálu a vysoké zatížení příjezdových komunikací. Toho si ostatně bylo vědomo i město. Z obav z přetížení lokalit Vážan a Pekelců a v zájmu plynulosti dopravního provozu v Kroměříži, město s investorem už od úvodních podnikatelských úvah o výstavbě areálu spolupracovalo na plánování dopravního řešení lokality.

77 Spolupráce byla zahájena zpracováním studií dopravní obslužnosti areálu, umístění záměru a systému provozování areálu. Řešen byl nejenom pohyb vozidel, zvláštní důraz byl kladen na bezpečnost chodců, cyklistů a pohyb imobilních osob. Veškeré aspekty výstavby a provozu areálu byly předmětem mnoha jednání, jichž se vždy aktivně účastnili představitelé města. Výsledkem zpracovaných studií a mnohých společných konzultací a jednání bylo **přijetí klíčové dopravně – technické koncepce pro celou oblast Vážan a Pekelců**.

78 Na základě projednané a schválené koncepce dopravního řešení bylo zahájeno zpracování projektové dokumentace Výstaviště a areálu Volného času pro Kroměříž a tato byla opět průběžně projednávána s představiteli Města. Ještě i během projektových prací a posléze i během výstavby areálu přinášelo město řadu podnětů a připomínek v zájmu zachování pohody bydlení v sousedících lokalitách.

79 Výsledkem této intenzivní spolupráce a snahy o nastavení funkčního dopravního systému napříč celou lokalitou, bylo rozhodnutí o **„vyčlenění" ulice K Výstavišti jako jednosměrné obslužné komunikace areálu s důrazem na izolaci okolních obytných lokalit**. Tento záměr byl oficiálně schválen stanovením dopravního značení a kolaudací dopravních i doprovodných staveb. Současně samo město přispělo k zamezení průjezdu vozidel mezi částmi Vážany a Pekelce, a to instalací betonových překážek.

80 Následující roky provozu Výstaviště a jeho dopravní obsluhy z ulice K Výstavišti ukázaly perfektní funkčnost přijatého dopravně-technického řešení. Podmínky města na usměrňování příjezdu a odjezdu návštěvníků Výstaviště (tak, aby nedošlo k zatížení lokalit Vážan a Pekelců, a ke zhoršení bezpečnosti a pohody bydlení v těchto lokalitách), byly bezesporu naplněny. Ačkoli zejména v době konání kulturních a výstavních akcí **dochází k razantnímu navýšení dopravy, je tato ze strany Provozovatele Výstaviště na místě řízena a regulována tak, aby bylo omezeno riziko dopravního kolapsu a zejména, aby byly odpovídajícím způsobem chráněny obytné lokality**. Stávající nastavení dopravní obslužnosti areálu Výstaviště tak plně

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461

respektuje přání města a zejména, **výrazně přispívá k ochraně všech, kteří se v areálu pohybují (po obou stranách ulice K Výstavišti dochází k významnému pohybu pěších návštěvníků).**

81 Praxe ukázala a potvrdila, že přijaté řešení je správné, komunikační napojení je navrženo v dostatečných šířkách a tyto dimenze umožňují i v extrémních případech regulovat vhodným způsobem dopravu v areálu. Pro příjezd a odjezd návštěvníků a uživatelů celého areálu bylo schváleno a realizováno i dopravní značení na komunikacích města tak, aby byl pohyb vozidel vhodným způsobem rozdělen a tedy lépe regulován. **To vše ovšem platí jedině tehdy, pokud je pohyb vozidel na komunikaci K Výstavišti důsledně regulován.**

82 **Jakákoli další dopravní zatížení ulice K Výstavišti (napojením nových rozsáhlých lokalit určených k bydlení či dokonce VEDENÍM MĚSTSKÉHO OKRUHU AREÁLEM VÝSTAVIŠTĚ), ovšem bezpochyby ZCELA ELIMINUJÍ MOŽNOST USMĚRŇOVÁNÍ DOPRAVY ZE STRANY PROVOZOVATELE VÝSTAVIŠTĚ v době konání veřejných akcí na Výstavišti.**

83 **Je zcela nezbytné oddělit čistě obslužnou komunikaci rozsáhlého výstavního areálu od ostatní dopravy (ať už transitní, nebo dopravní obsluhy Pekelců II).**

84 K jednotlivým kolizním bodům (dopravní uzly vyznačené v mapovém podkladu níže v textu) v trase navrhované městské třídy vnější Provozovatel doplňuje:

email. zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

Lokalita bývalých Rybalkových kasáren (ulice K Výstavišti)

Vyznačení kolizních bodů (dopravních uzlů) v lokalitě bývalých Rybalkových kasáren



- **Bod 1**

85 Dopravní uzel č. 1 je prvním klíčovým místem, kde se kombinuje silný provoz osobních i nákladních vozidel, cyklistů a autobusů (jejichž parkovací plochy jsou zde umístěny) a masivní pohyb chodců, kteří vcházejí do prostoru obchodního, sportovního a výstavního centra

86 Komunikace od kruhového objezdu do bodu 1 je specifická tím, že se **zde ještě mísí provoz obyvatel Kroměříže a provoz návštěvníků Výstaviště Kroměříž** a areálu pro volný čas. Tento uzel je současně významný pro dopravní obsluhu obchodních center (tudy vjíždějí a vyjíždějí i zásobovací vozidla obchodů TESCO a dalších obchodních jednotek). Už zde musí být zahájena regulace přijíždějících vozidel tak, aby v dalších uzlech nemohlo dojít k zahlcení areálových komunikací. Je nutno samozřejmě zdůraznit, že regulace vyplývá z nutnosti zabezpečit maximálně bezpečný pohyb všech návštěvníků centra.

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

87 Obousměrný provoz je možný jen v části zpět ke kruhovému objezdu a přímým směrem k OC TESCO a dalším obchodním jednotkám

- **Bod 2**

88 V tomto bodě musí být doprava nezbytně regulována. Pracovníci provozovatele Výstaviště usměrňují provoz a odvádějí návštěvníky areálu na ta která parkoviště, usměrňují a zpomalují pohyb vozidel ve prospěch pěších. Řízen je i provoz zájezdových autobusů a příjezdu vystavovatelů. **Představa, že tito pracovníci zastavují každé vozidlo projíždějící plánovanou městskou autostradou a dotazují se, zda řidič míří na Výstaviště či nikoli (zda jde o vozidlo transitní dopravy nebo řidiče směřujícího do lokality Pekelce II) je skutečně úsměvná. Není třeba popisovat, jaké dopady by měla taková regulace provozu s dotazníkovým šetřením na plynulost a bezpečnost dopravy nejen této oblasti.**

89 **Tento bod je jedním z hlavních nástupních prostorů pro pěší návštěvníky a v neposlední řadě pro návštěvníky imobilní. Vzhledem k výše popsanému provozu je regulace provozu a pohybu návštěvníků naprosto nezbytná. Z hlediska bezpečnosti a současně i vzhledem ke kapacitní propustnosti komunikací je možnost stanovení obousměrného provozu naprostou utopií.**

- **Bod 3**

90 Tento vjezd k hlavní bráně Výstaviště je v naprosté většině využíván pěšími návštěvníky, imobilními návštěvníky a pro vjezd jej využívají i vystavovatelé. Přístupová komunikace je sice vybudována v šíři 6,0m, ale tato šíře má své opodstatnění (podél vozidel vyčkávajících vjezdu do areálu zůstává na komunikaci nezbytně nutný prostor pro průjezd vozidel integrovaného záchranného systému a také pro příjezd a příchod imobilních návštěvníků. Jednosměrný průjezd je tak nutné zachovat!

- **Bod 4**

91 V tomto místě ústí na komunikaci vybudovaná IN-LINE dráha. Návštěvníci Výstaviště jsou zvyklí celý prostor volně využívat i tehdy, když neprobíhají kulturní a společenské akce. Pohybují se zde děti, cyklisti, matky s kočárky a tito uživatelé se mohou pohybovat všemi směry.

92 Úsek komunikace mezi body 3,4 je v těsném kontaktu s vybudovanými zpevněnými odstavnými plochami. Tyto plochy Provozovatel vybudoval jako parkovací stání návštěvníků centra. Tito přecházejí komunikaci v libovolných místech směrem k hlavní bráně do areálu výstaviště. Jakékoli zesílení provozu bude představovat významné ohrožení bezpečnosti chodců, in-line jezdců i cyklistů.

- **Nemožnost zintenzivnění provozu**

93 S přihlédnutím ke znalosti intenzitě vozidel a pohybu pěších v současné době v době výstav a akcí **není možné spojit provoz pro obsluhu výstavního areálu s ostatním provozem** (ať už transitním, či obsluhujícím sousedící lokality pro bydlení). Už jen obyčejný „místní" obousměrný provoz ulice K Výstavišti (myšleno provoz k obsloužení přilehlých lokalit pro bydlení, nikoli provoz transitní) by vyžadoval zřízení samostatných odbočovacích pruhů pro obousměrné levé odbočení. Ovšem šířkové poměry a vzdálenost jednotlivých důležitých dopravních uzlů od sebe (viz výše), vybudování oboustranných levých odbočovacích pruhů neumožňují (při respektování normy ČSN 736102 se zohledněním intenzity dopravy a požadovaného množství čekajících vozidel).

- **Stavební a prostorové překážky umístění vnější městské třídy do koridoru ulice K Výstavišti**

email: zita.konupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461

94 Navrhovaná trasa obchvatu **zasahuje do již existujících budov, opěrných zdí a také existujících vodohospodářských staveb pro provoz Výstaviště zásadně významných** (dešťová kanalizace, Parschallův žlab, studna)

95 V úseku ulice K Výstavišti návrh trasy zcela neodůvodnitelně a necitelně rozděluje areál Výstaviště od ploch pro parkování a křižuje trasy pro pěší k zóně pro odpočinek. Těžká doprava má být vedena komunikací, která byla **řádně zkolaudována jako jednosměrná a především jednopruhová.**

VI.
Další námitky

A. PLOCHY OK V LOKALITĚ BÝVALÝCH RYBALKOVÝCH KASÁREN

Plocha: OK
Dotčené pozemky ve vlastnictví Provozovatele parc. č.: 7610, 4566/30 a 4566/32 a dále všechny pozemky v areálu Výstaviště, tj. **všechny pozemky zapsané na LV č. 15545 (jež Provozovatel přikládá k tomuto podání a činí zde uvedené nemovitosti nedílnou součástí specifikace pozemků dotčených Návrhem ÚP)**
Námitka nedůvodného omezení funkcí v ploše OK

96 Pozemky v této ploše náleží dle platného ÚP do ploch .SO (smíšených ploch obchodu a služeb) a ploch .PV (plochy všeobecně výrobního charakteru). Obě stávající vymezení poskytují širokou škálu možností využití území ku prospěchu obyvatel Kroměříže. V Návrhu jsou dotčené pozemky zařazeny do plochy OK (plochy občanského vybavení komerční), v nichž je umožněno umisťovat občanské vybavení komerční a lze připustit i služby a zařízení související s provozem nákupních center a výstavních areálů.

97 Návrh ÚP tak významně zužuje možnosti využití těchto ploch. **Za nedostatečnou považuje Provozovatel podmíněnou přípustnost i jiných staveb a zařízení, pokud nesnižují kvalitu prostředí a slouží uživatelům či obyvatelům dané plochy. Tato podmínka totiž vylučuje umístění takových staveb či zařízení, která by mohla sloužit obyvatelům okolních ploch**, nejen uživatelům obchodního centra. **Navíc je podmíněně přípustné využití formulováno natolik všeobecně, až je to na úkor srozumitelnosti a předvídatelnosti této územně plánovací normy.** Přesné tato formulace povede k nejistotě na straně stavebníků a umožní téměř volný výklad ze strany orgánů územního plánování.

98 Provozovatel tímto žádá, aby bylo v plochách OK **přesněji specifikováno přípustné a podmíněně přípustné využití**. V tomto směru Provozovatel dále žádá, aby bylo explicitně umožněno přinejmenším umístění těchto staveb a zařízení: samostatné stavby technického vybavení sloužícího širšímu území, čerpací stanice pohonných hmot, prostory pro údržbu, opravy a odstavování vozidel, myčky osobních vozidel a velkoplošná reklamní zařízení a veřejné služby.

B. DALŠÍ NÁMITKY VŮČI VYMEZENÍ PLOCH PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU V LOKALITĚ BÝVALÝCH RYBALKOVÝCH KASÁREN

Plocha: Z.32 PU
VPS v ploše s označením VD.02
Dotčené pozemky ve vlastnictví Provozovatele: **všechny pozemky v areálu Výstaviště, ačkoli se v ploše nenachází** (tj. všechny pozemky zapsané na LV č. 15545, jež Provozovatel přikládá k tomuto podání a činí zde uvedené nemovitosti nedílnou součástí specifikace pozemků dotčených Návrhem ÚP)

email: zita.koupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

Námitka nedůvodného a nezákonného vymezení VPS s možností vyvlastnění na pozemku parc. č. 886/1
Námitka proti napojení lokality Pekelce II. v plochách Z.210 BI, P.248 BI a Z.208 BI

- *VPS VD 02 pro vedení městské třídy vnější*

99 Výše bylo popsáno, proč nelze vést koridor městské třídy vnější skrze areál Výstaviště Floria. **Z týchž důvodů Provozovatel nemůže připustit ani vymezení VPS dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění pozemku parc. č. 886/1. Na již uvedené (v části IV. bodu B. tohoto podání) tímto Provozovatel odkazuje!**

- *VPS VD 02 pro připojení lokality Pekelce II (plochy Z.210 BI, P.248 BI a Z.208 BI)*

100 I kdyby nakonec neměla městská třída vnější vzniknout, **není možné uvažovat ani o připojení lokality Pekelce II. skrze areálové komunikace ulicí K Výstavišti.** V zájmu zajištění provozu výstavního komplexu, plynulosti provozu a bezpečnosti pohybu osob proto **Provozovatel požaduje odstranění plochy dopravní infrastruktury VD.02 určené k vyvlastnění z Návrhu ÚP** (tj. z Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací č. 2c, jakož i z dalších výkresů a textové části i odůvodnění Návrhu ÚP).

Plocha: Z.32 PU a P.246 PU
VPS v ploše s označením VD.02
Dotčené pozemky ve vlastnictví Provozovatele: **všechny pozemky v areálu Výstaviště, ačkoli se v ploše nenachází** (tj. všechny pozemky zapsané na LV č. 15545, jež Provozovatel přikládá k tomuto podání a činí zde uvedené nemovitosti nedílnou součástí specifikace pozemků dotčených Návrhem ÚP)
Námitka proti napojení (zástavbě) lokality Pekelce II. v plochách Z.210 BI, P.248 BI, Z.208 BI a Z.209 BI
Námitka proti vymezení plochy P.246 PU a nevhodného napojení areálu Pekelce II. (proti propojení ulic Požárníků a Osvoboditelů)
Námitka neexistujícího připojení (rozporu Návrhu ÚP se skutečným stavem)
Námitka proti dalšímu zatížení oblasti okolí Výstaviště, Vážan a Pekelců

- *Napojení lokality Pekelce II. skrze komunikace areálu Výstaviště*

101 Zdá se, že právě napojení lokality Pekelce II. je důvodem celého vedení městské třídy vnější podél areálu Výstaviště (bez možnosti vyvlastnění pozemku parc. č. 886/1 by totiž lokalita Pekelce II. nemohla být napojena na obslužné komunikace areálu Výstaviště Kroměříž)!

102 Navíc má být lokalita Pekelce II. obsloužena výstavními komunikacemi i z druhého směru. **Z Návrhu ÚP vyplývá, že tato lokalita má být skrze areálové obslužné jednosměrné komunikace napojena jihozápadně podél areálu Výstaviště až na ulici Osvoboditelů!**

103 V Návrhu ÚP byla totiž při západní hranici areálu Výstaviště a Rybalkových kasáren vymezena zcela nová plocha P.246 PU. Jedná se o plochu, v níž lze umístit dopravní infrastrukturu a Návrh ÚP vysvětluje, že plocha byla vymezena pro zajištění **propojení ul. Požárníků a Osvoboditelů** s cílem zvýšit prostupnost území.

104 **S takovým záměrem nemůže Provozovatel souhlasit! Jednak měl Zhotovitel zapovězeno vymezovat komunikace, které by obsluhovaly zástavbu jednostranně (což by byl tento případ), jednak nelze ve prospěch soukromých developerských zájmů ochromit či dokonce ohrozit provoz fungujícího výstavního komplexu, do jehož výstavby (včetně výstavby areálových komunikací) byly investovány stovky milionů korun.**

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

105 **Takové extrémní navýšení provozu nemohou akceptovat ani obyvatelé v domech přiléhajících plánovaným propojením nových čtvrtí s Kroměříží.**

106 Provozovatel s takovým vymezením zásadně nesouhlasí! Hlavním rizikem by v případě takového propojení bylo veřejné využití areálových komunikací pro jednosměrné spojení s lokalitou Pekelce II. Provozovatel v žádném případě nemůže souhlasit s dalším zneužitím areálových obslužných komunikací a namítá nedůvodnost vymezení plochy P.246 PU.

- *Neexistující napojení lokality Pekelce II., rozpor Návrhu ÚP se skutečností*

107 Na str. 56 odůvodnění Návrhu ÚP se uvádí, že **lokalita Pekelce II** (plocha Z.210 BI) je **připojena skrze ulice Skřivánčí a K Výstavišti. Ve skutečnosti tato lokalita připojena není!** Provozovatel shledává rozpor Návrhu ÚP se skutečným stavem!

- *Napojení lokality Pekelce II. do Vážan a Pekelců*

108 Již výše bylo rozvedeno, že lokalita Pekelce II. patrně nikdy neměla být obsloužena z plochy Z.242 PU a že krajinná obslužná trasa bude „protažena" jižně do Kotojed a pro budování obchvatu bude využita plocha Z.249 DS. Pokud ovšem nevznikne komunikace v ploše Z.242 PU, pak bude veškerá doprava do a z lokality Pekelce II vedena do přilehlých lokalit Výstaviště a sídelních celků Pekelce a Vážany. S tím ostatně počítá i Návrh ÚP, když umožňuje propojení ulic Skřivánčí a Tomečkova. **Provozovatel broji touto námitkou proti navýšení dopravní zátěže v důsledku zástavby lokality Pekelce II. Provozovatel navrhuje, aby byla zástavba lokality Pekelce II. podmíněna výstavbou úseku krajinné obslužné trasy od plochy Z.242 PU dále a aby byla lokalita důsledně izolována od areálových komunikací bývalých Rybalkových kasáren.**

- *Dimenze komunikací pro napojení lokality Pekelce II.*

109 Odůvodnění Návrhu ÚP popisuje jak profily komunikací městského okruhu vnějšího (dvoupruhové místní komunikace s doprovodnou zelení a stezkou v přidruženém dopravním prostoru), tak i profil úseku „komunikačních propojení" mezi MK Moravskou a Kotojedskou, které mají podél východní strany areálu Výstaviště propojovat radiálu Osvoboditelů – Velehradská na navržené dopravní trasy z Vážan směrem na Jožky Silného. I zde Návrh předpokládá vedení dvoupruhové místní komunikace s doprovodnou zelení a stezkou v přidruženém dopravním prostoru (str. 106 odůvodnění Návrhu). **Plánovaný profil komunikací se ale nemůže na mnoha místech své trasy uplatnit z důvodu nedostatku prostoru. Je tomu tak nejen v ulici K Výstavišti (jak bylo popsáno výše) nebo v prostoru mezi Květnou zahradou a Psychiatrickou léčebnou, ale např. i v samotných Vážanech.**

VII.

Závěr

(i) **Závěrem Provozovatel žádá o posouzení a zohlednění uplatněných námitek, zejména o**

- zrušení vymezených ploch PU pro umístění koridoru městské trasy vnější (jak byla specifikována zejm. v bodě 16 textu výše) a zrušení vymezení veřejně prospěšných staveb s označením VD.02, VD.03, VD.04, VD.05i, VD.06a, VD.06b, VD.06c, VD.06.d, VD.06e pro koridor městské třídy vnější, zejména v úseku ulice K Výstavišti a dále v ploše Z.32 PU,
- o zrušení plochy Z.32 PU a zrušení plochy pro veřejně prospěšné stavby s označením VD.02 na pozemku parc. č. 886/1 v k.ú. Kroměříž
- o zrušení propojení ulice K Výstavišti s plochami Z.210 BI, P.248 BI a Z.208 BI v ploše Z.32 PU,
- o zrušení vymezení plochy P.246 PU pro propojení ulic Požárníků a Osvoboditelů
- řádné doplnění posouzení dopravní koncepce města v Dokumentu SEA
- o úpravu specifikace plochy OK (jak byla požadována v textu výše)

email: zita.kompetkova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

(ii) **Provozovatel opětovně deklaruje, že je v zájmu předcházení sporů připraven vést diskuzi a společně hledat možná kompromisní řešení.**

S úctou,

Ing. Zita Konupčíková,
jednatelka společnosti Line, spol. s r.o.

v plné moci za

Výstaviště Kroměříž a. s.

Příloha :

Plná moc k zastupování

email: zita.konupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

PLNÁ MOC

Obchodní společnost:
Výstaviště Kroměříž a. s., se sídlem Kroměříž, K Výstavišti 4069/8, PSČ 767 01, IČ: 253 76 977, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8828, zastoupená Jiřím Karaskem – předsedou správní rady, který jako zmocnitel

uděluje

dle ustan. § 436 a násl. Občanského zákoníku zmocnění, kterým je:

obchodní společnost **Line,spol. s r.o.** se sídlem Kobylec, Dělnická 1082/6, PSČ 696 01, IČ: 269 58 155, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 48207, zastoupená jednatelkou:

Ing. Zitou Konupčíkovou, bytem Obědkovice 110, 798 23, r. č. 516208/3113,

PLNOU MOC

k tomu, aby zmocněnec zastupoval zmocnitele a jménem zmocnitele jednal v tomto rozsahu:

a) Zmocněnec je oprávněn jednat s orgány státní správy a dalšími účastníky řízení, podávat žádosti, přebírat počty, jednotlivá vyjádření, rozhodnutí a vzdávat se práva na odvolání vůči vydaným rozhodnutím v souvislosti s plánovanými stavbami a rekonstrukcemi.

b) Zmocněnec je oprávněn ověřit možnosti využití pozemků k výstavbě a ověřit záměr územního plánu, a dále je oprávněn činit úkony směřující k výstavbě inženýrských sítí a komunikací na pozemcích a další výstavbě a je oprávněn jednat s orgány státní správy a samosprávy jako jsou zejména katastrální úřady, krajské či jiné úřady - odbory výstavby a plánování, odbory životního prostředí a dále se zainteresovanými správci rozvodných sítí, komunikací, ochranných pásem železničních tratí, vodohospodáři aj.

c) Zmocněnec je oprávněn projednávat jménem zmocnitele smlouvy o dílo či dodatečné smlouvy na zpracování projektů, zaměření či rozdělení pozemků, výstavbu inženýrských sítí a komunikací a případnou další výstavbu na předmětných nemovitostech.

d) Zmocněnec je oprávněn podávat žádosti na orgány státní správy a samosprávy jako jsou zejména katastrální úřady, krajské či jiné úřady - odbory výstavby a plánování, odbory životního prostředí a dále se zainteresovanými správci rozvodných sítí, komunikací, ochranných pásem železničních tratí, vodohospodáři aj. – včetně podání žádostí o povolení kácení vzrostlé zeleně rostoucí mimo les.

1. Soubor staveb v prostoru Rybářkových kasáren v Kroměříži
2. Soubor staveb v prostoru Výstaviště Kroměříž
3. Soubor staveb v prostoru stavby „Volný čas pro Kroměříž"
4. Soubor staveb v k. ú. Věžky

V Kroměříži dne 12.10.2023

Zmocnění uděli:

Jiří Karásek

Zmocnění přijal:

Ing. Eva Konopčíková

MeUKM/163287/2025

Námitka

Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na úvod je nutné zdůraznit, že návrh nového ÚP pro opakované veřejné projednání byl zpracován v souladu s relevantní právní úpravou – tj. stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), jeho prováděcími právními předpisy a složkovými právními předpisy.

Jak již bylo uvedeno ve vypořádání námitek totožného podatele k návrhu pro veřejné projednání, které byly podány v srpnu 2024, i při pořízení nového ÚP byla respektována zásada legality. V rámci podaných námitek podatel směřuje i do těch částí návrhu, které nebyly pro účely opakované veřejné projednání změněny. Nicméně i na tyto části je (opětovně) reagováno s tím, že v podrobnostech je možné odkázat na odůvodnění návrhu rozhodnutí o námitkách k veřejnému projednání (zejména ve vztahu k problematice dopravy).

V rámci odůvodnění je pak respektována struktura námitek, které podatel k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání uplatnil.

Ad I. Úvod

K úvodní části je vhodné uvést toliko to, že podatel je subjektem aktivně legitimovaným k podání námitek pouze v těch případech, kdy se jedná o vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem, nikoliv ke všem částem návrhu. Nicméně i na části podání podatele, které by bylo možné vyhodnotit jako připomínky, je dále reagováno.

Ad II. Zaváděné zkratky

V této části překvapivě – s ohledem na název této části – podatel požaduje, aby byly námitky zohledněny napříč všemi částmi územního plánu, aniž by bylo explicitně specifikováno každé místo všech částí návrhu ÚP, k němuž se ta která námitka vztahuje. K tomuto je ovšem nutné uvést, že není úkolem ani pořizovatele ani určeného zastupitele, aby domýšleli a dohledávali, vůči čemu všemu směřuje podaná námitka.

Ad III. Neúplné a nepřezkoumatelné vyhodnocení SEA

V této části námitek podatel zpochybňuje úplnost a kvalitu vyhodnocení SEA. K tomu je třeba již úvodem uvést, že hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) bylo zpracováno autorizovanou osobou RNDr. Zuzanou Kadlecovou, a to při reflexi relevantních metodických pokynů a dalších podkladů (viz zejména MANUÁL SEA – Vyhodnocení vlivů ÚPD na životní prostředí a další souvislosti. Jednotné postupy a náležitosti v rámci strategického posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví", který vydalo Ministerstvo životního prostředí ČR.). Toto hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahuje veškeré zákonné náležitosti a je zpracováno úplným způsobem.

V návrhu ÚP ke společnému jednání byla na základě požadavků zadání ÚP (zrekapitulovaných v kap. d/1.2.1.1.b textové části odůvodnění) navržena komplexní koncepce dopravního řešení

města. Základní koncepční prvky byly z důvodu srozumitelnosti popsány a schematicky zobrazeny ve schématu koncepce dopravní infrastruktury a výkrese 4a.1 Výkres dopravy (grafická část odůvodnění návrhu ÚP). Tyto popisy, označení a pojmy (např. městská třída vnitřní, městská třída vnější, krajinná obslužná trasa atp.) a doprovodná schémata ilustrací navrhovaných typických profilů komunikací se v rámci řízení o ÚP ukázaly jako matoucí a nedostatečně srozumitelné a byly z textové a grafické části odůvodnění vypuštěny. Uvedené popisy, označení, pojmy a doprovodná schémata nemění stanovenou koncepci silniční dopravy, která je založena na principech definovaných a zdůvodněných v kap. d/1.2.1 Základní koncepce textové části odůvodnění. Nejedná se tedy o změnu koncepce prostorového uspořádání dopravních vazeb a propojení a propojení, ale o akcentování jejích klíčových parametrů, tedy doplnění chybějících úseků dopravního skeletu města a posílení rozmělnění dopravy, a nikoli soustředění veškeré dopravy do vybraných tras.

Smyslem a cílem dopravní koncepce je doplnění celkového obslužného dopravního skeletu města, posílení rozprostření dopravy a odlehčení tak zatíženým uzlovým bodům dopravního systému, které nemají prostorovou alternativu. Vymezení veřejného prostranství dostatečné šířky mezi Květnou zahradou a Psychiatrickou nemocnicí umožňuje řešení uličního prostranství včetně cyklostezky, stromořadí tak, aby bylo charakterově a významově adekvátní navazujícímu areálu UNESCO. Navržené řešení nepředpokládá vedení jiné než vnitroměstské cílové dopravy a v tomto smyslu je upravena textová i grafická část návrhu ÚP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) – viz kap. 11, str. 104-105.

Vlivy na kulturní, architektonické a archeologické dědictví a hmotné statky jsou hodnoceny v kap. 8, str. 101 a kap. 14, str. 115. Není tedy pravdou tvrzení podatele, že by tyto aspekty hodnoceny nebyly.

K navržené urbanistické koncepci včetně vymezení ploch veřejných prostranství a koncepce dopravního řešení bylo vydáno souhlasné stanovisko Ministerstva kultury č.j. MK 110824/2025 OPP, které potvrzuje přípustnost navrženého řešení.

<u>Ad IV. Námitky k vedení městské třídy vnější</u>

V této pasáži se jedná o námitky, které směřují do dopravní koncepce, která se od návrhu ÚP pro veřejné projednání oproti návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání podstatně nezměnila. V rámci návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo především k úpravě terminologie, neboť dosavadní terminologie (městská třída vnější, městská třída vnitřní a krajinná obslužná trasa) se jevila jako matoucí pro podatele a několik dalších subjektů. V zásadě se jedná o o námitky nepřípustné, neboť nesměřují do podstatné úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání oproti návrhu ÚP pro veřejné projednání. Přesto lze k nim uvést následující s tím, že podrobnostech je odkazováno na návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání a též na odůvodnění návrhu ÚP. Ostatně v zásadě totožná (až na drobnosti) textace svědčí o tom, že se nejedná o nové námitky.

Ad A. Řešení dopravních otázek v rozporu s principy a požadavky památkové péče a památky světového významu

Podatel opětovně tvrdí, že by měl být návrh ÚP ve vztahu k řešení dopravy v rozporu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon

o státní památkové péči"), přičemž údajné porušení tohoto zákona a mezinárodních smluv na ochranu světového dědictví UNESCO přestavuje prý umístění koridoru městské třídy vnější mezi areál psychiatrické léčebny a Květné zahrady.

Je nutné opětovně zdůraznit, že návrh ÚP nepředstavuje odstraňování jakýchkoliv památek či oslabování jakékoliv památkové ochrany podle zákona o státní památkové péči. V důsledku navrženého řešení nedochází samo o sobě k žádnému zásahu do zájmů chráněných zákonem o státní památkové péči. Případné procesy podle stavebního zákona či nového stavebního zákona budou řešit i aspekty podle zákona o státní památkové péči. Tvrzení podatele a jeho obava je tudíž zjevně nedůvodná.

Pro úplnost je pak vhodné dodat, že k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání se v souladu se stavebním zákonem a zákonem o státní památkové péči vyjadřoval též dotčený orgán – Ministerstvo kultury. Ministerstvo kultury vydalo dne 15. 12. 2025 pod č. j. MK 110824/2025 OPP stanovisko, které je i pro pořizování ÚP Kroměříž závazné. V rámci tohoto stanoviska tento dotčený orgán dospívá k závěru, že vyjma několika drobných doporučujících připomínek k odůvodnění návrhu ÚP, nemá tento dotčený orgán žádné připomínky, natožpak, aby uplatnil nesouhlasné stanovisko. Je tedy naprosto zřejmé, že proti návrhu dopravní koncepce nemá námitek. Je nutné tedy hodnotit návrh ÚP pro opakované veřejné projednání za souladný se zákonem.

Ve zbytku lze pak odkázat na již uvedené ve vztahu k námitkám podatele vůči návrhu ÚP pro veřejné projednání (tj. k námitkám podatele z r. 2024).

Ad B. Trasa koridoru městské třídy vnější povede k narušení plynulosti provozu, pohody bydlení a bezpečnosti pohybu pěších, včetně seniorů a dětí; povede k dopravním komplikacím a naruší provoz významného výstavního areálu

I v tomto případě podatel v zásadě uplatňuje již jednou uplatněné, v podstatě bez reflexe toho, jak byly vypořádány jeho námitky vůči návrhu ÚP pro veřejné projednání, od něhož v rámci dopravní koncepce nedošlo k podstatné změně v rámci návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. Za těchto okolní lze odkázat na odůvodnění dopravní koncepce v rámci návrhu ÚP a na návrh rozhodnutí o námitkách podatele a dalších podatelů (vč. vyhodnocení připomínek) k návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Ad V. Námitky vůči vymezení dopravního koridoru v ulici K Výstavišti

I v případě těchto částí námitek se jedná o námitky do řešení, které se oproti návrhu ÚP pro veřejné projednání v případě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání podstatně nezměnilo. Tyto by bylo možné vyhodnotit jako nepřípustné. Nicméně vzhledem k tomu, že textace ze strany podatele je v zásadě totožná, nereflektující nijak odůvodnění návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání a návrh rozhodnutí o námitkách podatele, je možné odkázat na odůvodnění návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání ve vztahu ke koncepci dopravy a na návrh rozhodnutí o námitkách podatele po veřejném projednání.

Ad VI. Další námitky

Ad A. Plochy OK v lokalitě bývalých Rybalkových kasáren

V této části námitek došlo sice k podstatné úpravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, kdy došlo k podstatné úpravě návrhu, kterou zjevně podatel – při kopírování předchozích námitek – nereflektoval.

Namítaný text a podmínka byly změněny k předchozí námitce podatele, přičemž aktuálně jsou jiné stavby a zařízení podmíněny pouze tím, že nesnižují kvalitu prostředí a nenarušují hodnoty území. Územní plánování má být poměrně obecné, požadavek na taxativní výčet umožněných staveb není řešení koncepční a racionální. Námitce nebylo možné vyhovět.

Ad B. Další námitky vůči vymezení ploch pro dopravní infrastrukturu v lokalitě bývalých Rybalkových kasáren

I v tomto případě se jedná o opakující se námitky, které směřují do řešení, které nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání, a tedy i nepřípustné. Obecně lze pak odkázat na odůvodnění dopravní koncepce, veřejně prospěšných staveb a na návrh rozhodnutí o námitkách podatele k návrhu ÚP pro veřejné projednání.

K nově doplněnému bodu „Dimenze komunikací pro napojení lokality Pekelce II.“ Je nutné k tomuto uvést, že návrh ÚP – jak již bylo podateli opakovaně sděleno – představuje východisko pro další navazující procesy. Konkrétní dopravní řešení řešené komunikace bude předmětem až povolovacího procesu, přičemž v rámci něho budou řešeny veškeré relevantní aspekty. Návrh ÚP je založen na to, že se kapacitní komunikace do této lokality „vejde“, v opačném případě by nebyla navrhována.

<u>Ad VII. Závěr</u>

S ohledem na shora uvedené nebylo možné námitkám podatele vyhovět.

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí č.p. 115/1
767 01 Kroměříž

IDDS: bq2bfur

MĚSTO KROMĚŘÍŽ -27-	
Došlo: 16.12.2025	
Č.j.: MeUKM/163288	
Dok.: Přílohy:	Sp. zn.: Skart. zn./lh.:

Ke sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad

V Kroměříži dne 16.12.2025

Podatelé námitek: **manželé**
Karel Kuropata, nar. dne 14.6.1962 a
Eliška Kuropatová, nar. dne 25.10.1966
oba bytem Elišky Krásnohorské 3506/13, PSČ 767 01, Kroměříž

zastoupeni společností: **Line, spol. s r.o.** se sídlem Rohatec, Dělnická 1082/6, PSČ 696 01, IČO 26958155, zast. jednatelkou: Ing. Zitou Konupčikovou, bytem Obědkovice 110, PSČ 798 23, r. č. 516208/311

Věc:

Námitky k návrhu územního plánu Kroměříž
a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území
doručeném veřejnou vyhláškou ze dne 7.11.2025

Datovou schránkou

Přílohy:

- plná moc
- LV č. 5536 pro k.ú. Kroměříž
- dále dle textu

email: zita.konupcikova@line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461

I.

Úvod

1. Podatelé námitek (manželé Eliška Kuropatová, nar. dne 25.10.1966 a Ing. Karel Kuropata, nar. dne 14.6.1962, bytem Elišky Krásnohorské 3506/13, PSČ 767 01, Kroměříž, jsou vlastníky nemovitostí zapsaných na LV č. 5536 pro obec Kroměříž, k.ú. Kroměříž.

2. V procesu projednávání návrhu územního plánu uplatnili manželé Kuropatovi včasné námitky již proti návrhu územního plánu tak, jak byl zveřejněn veřejnou vyhláškou ze dne 26.6.2024 pod sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad. Po prvním veřejném projednání byl návrh upraven a v upravené podobě byl zveřejněn veřejnou vyhláškou Městského úřadu Kroměříž ze dne 7.11.2025 pod sp. zn. **MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad** (dále jen „**Návrh**"). I tímto upraveným Návrhem však došlo k významnému dotčení vlastnických práv podatelů. Z procesní opatrnosti a pro upřesnění (zúžení) rozsahu námitek uplatňují podatelé i proti upravenému Návrhu námitky a žádají o jejich zohlednění v rozsahu popsaném níže.

3. Námitky uplatňují manželé Kuropatovi opět prostřednictvím svého zástupce, jehož zmocnění dokládají přiloženou plnou mocí.

II.

Námitky – plochy k zastavění pod ulicí Havlíčkova

Plocha Z.20 PU
Dotčené pozemky ve vlastnictví manželů Kuropatových parc. č.: 673/1
Setrvání na námitce vůči vymezení komunikace (veřejného prostranství)

4. Pozemek parc. č. 673/1 v k.ú. Kroměříž protíná plocha veřejného prostranství vymezená jako budoucí komunikace, která má být prodloužením ulice U cihelny. Její délka je 47 bm.

5. **Tato plocha komunikace je zcela nadbytečná a nedůvodná**. Spojuje ulici Havlíčkova s blokem orné půdy přes ulici U Cihelny. Zemědělská technika ale skrze intravilán Kroměříže projíždět nebude a **další zástavba této zemědělské půdy se nepředpokládá**. Nadto má komunikace protínat plochu pro bydlení takovým způsobem, že od zastavitelných ploch odděluje parcelu (cíp pozemku) o velikosti přibližně 1000 m², který má ovšem trojúhelníkový tvar. Vzniká tak velká plocha půdy pro samostatnou zástavbu rodinným domem zcela nevhodná. **Takový způsob plánování představuje zcela neudržitelné plýtvání půdou k zastavění**.

6. **Vlastníci proto navrhují, aby Návrh ÚP zrušil kolmé prodloužení ulice v ploše Z.20 PU jako nadbytečné**.

Plocha VPS dopravní infrastruktury VD.01 c – vymezení koridoru krajinné obslužné trasy v pozemku parc. č. 673/1
Dotčené pozemky ve vlastnictví manželů Kuropatových parc. č.: 673/1
Setrvání na námitce vůči vymezení veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury na pozemku parc. č. 673/1
Setrvání na námitce vůči vedení koridoru krajinné obslužné trasy skrze lokalitu K Terezovu a Havlíčkova

email: eva.kompsikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

7. Pozemek parc. č. 673/1 v k.ú. Kroměříž je ovšem dotčen také stavbou veřejně prospěšné dopravní infrastruktury v ploše Z.31 PU, v jejímž rámci je vymezena plocha VPS pod označením VD.01c.

8. Podatelé námitky nesouhlasí s vedením koridoru krajinné obslužné trasy skrze lokalitu pod ulicí Havlíčkova prodloužením z křížení s ulicí K Terezovu. Podél ul. K Terezovu stojí bytové domy, jejichž obyvatelé bezesporu volili lokalitu k bydlení s ohledem na její klidový příměstský režim. Návrh ÚP tento režim dramaticky mění a doslova pod okny těchto bytových domů prorážÍ koridor městského obchvatu, aniž by počítal s jakýmikoli ochrannými opatřeními zdejších obyvatel.

9. **Koridor krajinné obslužné trasy by měl obytnou lokalitu „obejít" podél hranice zastavěného území Kroměříže (tedy o kilometr dále), nikoli lokalitu necitlivě protínat městským okruhem a narušovat pohodu bydlení v této klidové části Kroměříže!**

10. S uvedeným souvisí i vymezení části pozemku parc. č.: 673/1 v k.ú. Kroměříž jako VPS dopravní infrastruktury pod ozn. **VD.01c. Vlastníci zásadně nesouhlasí s možností vyvlastnění svého pozemku pro účely realizace koridoru krajinné obslužné trasy skrze lokalitu pro bydlení!**

11. Závěrem vlastníci namítají nedostatečné odůvodnění Návrhu ÚP co do odůvodnění (ospravedlnění) vedení městského obchvatu skrze obytnou zónu, jakož i nedostatečné vyhodnocení dopadů jejího vedení na životní prostředí (co do hlukových a prachových emisí, znečištění vzduchu a vibrací v obytných lokalitách a plochách pro zastavění).

III.
Neúplné a nepřezkoumatelné vyhodnocení SEA

12. V říjnu roku 2025 zpracovala RNDr. Zuzana Kadlecová nové hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA), jež obsahuje mj. reakci na nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 26.2.2020, č.j. KUZL 83863/2019. Krajský úřad v něm konstatoval, že v tehdejším vyhodnocení SEA absentuje zhodnocení vlivu dopravní koncepce na významné urbanistické hodnoty UNESCO památky a že trasování vnějšího dopravního okruhu (mj.) v místě mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR. Krajský úřad uzavřel, že přestože Návrh ÚP obsahuje významnou změnu dopravní koncepce města (vymezení tzv. krajinné a vnější obslužné trasy, v dalším návrhu označované městská třída vnější), dokumentace SEA se hodnocení dopadu nové dopravní koncepce takřka nevěnovala[1].

13. Podatelé tak očekávali dukladné hodnocení vlivu dopravní koncepce (vnější třídy městské a vnějšího „krajinného" okruhu, jehož vedení zde rozporují) na životní prostředí, zdraví obyvatel i na památkové hodnoty Kroměříže. Shora bylo popsáno, že dopravní koncepce od veřejného projednání Návrhu v roce 2024 neprošla významnější změnou. Zpracovatelka hodnocení tak měla k dispozici téměř 4 roky času k řádným analýzám nezbytným pro vypořádání připomínek Krajského úřadu. Přesto svého závazku nedostála.

14. **Vzdor skutečnosti, že dopravní koncepce se až na drobné detaily vůbec nezměnila (došlo jen k vymazání názvu obou okruhů a k textovému potlačení významu a dopadů dopravních koridorů)**, je vyhodnocení SEA, co se týče dopravní koncepce, ještě skromnější, než v předchozí verzi. **Zpracovatelka veškeré připomínky Krajského úřadu vypořádala konstatováním, že oba dopravní půl okruhy byly z Návrhu ÚP vypuštěny a tím odpadl předmět posuzování!!!**

> *„V novém návrhu územního plánu byly předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravních půlokruhů vypuštěny, tímto odpadl předmět posuzování. Doprava je řešena doplněním a propojením místních vazeb a vytvářením alternativních dopravních tras pro rozptýlení dopravních intenzit místních*

[1] Viz str. 104 a 105 hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) k Návrhu ÚP, zpracované v říjnu 2025 RNDr. Zuzanou Kadlecovou.

email: zita.kompetkova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

přepravních vztahů, zejména v rámci systému veřejných prostranství, včetně napojení dopravní sítě města na nadřazenou dopravní síť[2].

15. Patrně z téhož důvodu zpracovatelka nehodnotila vlivy dopravní koncepce na kulturní dědictví ani hodnocení dopadů na lidské zdraví z hlukové zátěže a jiných emisí atp.[3]

16. **Uvedené činí Návrh ÚP, včetně dokumentu SEA, neúplným, věcně nesprávným a zcela nepřezkoumatelným. Při totožnosti vedení i parametrů dopravního koridoru městské třídy vnější a krajinného půl okruhu je zcela absurdní a neudržitelné tvrzení, že se dopravní koncepce města od základu změnila a že Návrh již tyto okružní trasy neobsahuje!**

IV.

Závěr

S ohledem na uvedené Vlastníci žádají o posouzení a zohlednění svých námitek. Zejména Vlastníci navrhují zrušení plochy Z.20 PU na pozemku parc. č. 673/1 v k.ú. Kroměříž v Návrhu ÚP a dále zrušení koridoru krajinné obslužné trasy v Návrhu ÚP (zejména plochy Z.31 PU) a plochy veřejně prospěšné stavby VD.01 c (pro vymezení koridoru krajinné obslužné trasy) na pozemku mj. 673/1 v k.ú. Kroměříž.

S úctou,

Ing. Zita Konupčíková,
jednatelka společnosti **Line, spol. s r.o.**

v plné moci za
Karla Kuropatu a Elišku Kuropatovou

[2] Str. 105 hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) k Návrhu ÚP, zpracované v říjnu 2025 RNDr. Zuzanou Kadlecovou.
[3] Str. 152 a 153 hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) k Návrhu ÚP, zpracované v říjnu 2025 RNDr. Zuzanou Kadlecovou.

email: zita.konupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

PLNÁ MOC

Karel Kuropata, nar. 14.6.1962 a Eliška Kuropatová, nar. 25.10.1966, oba trvale bytem Kroměříž, Elišky Krasnohorské 3506/13, jako manželé, vlastníci pozemky v k.ú. Kroměříž a k.ú. Chvalčov – jako zmocnitelé.

udělují

dle ustan. § 436 a násl. Občanského zákoníku zmocněnci, kterým je:
obchodní společnost **Line,spol. s r.o.** se sídlem Rohatec, Dělnická 1082/6, PSČ 696 01, IČO:26958155, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461, zastoupená jednatelkou:

Ing. Zitou Konupčíkovou, bytem Obědkovice 110, 798 23, r. č. 516208/311,

PLNOU MOC

k tomu, aby zmocněnec zastupoval zmocnitele a jménem zmocnitele jednal v tomto rozsahu:

a) Zmocněnec je oprávněn jednat s orgány státní správy a dalšími účastníky řízení, podávat žádosti, přebírat poštu, jednotlivá vyjádření, rozhodnutí a vzdávat se práva na odvolání vůči vydaným rozhodnutím v souvislosti s plánovanými stavbami a rekonstrukcemi

b) Zmocněnec je oprávněn ověřit možnosti využití pozemků k výstavbě a ověřit záměr územního plánu, a dále je oprávněn činit úkony směřující k výstavbě inženýrských sítí a komunikací na pozemcích a další výstavbě a je oprávněn jednat s orgány státní správy a samosprávy jako jsou zejména katastrální úřady, krajské či jiné úřady - odbory výstavby a plánování, odbory životního prostředí a dále se zainteresovanými správci rozvodných sítí, komunikací, ochranných pásem železničních tratí, vodohospodáři aj..

c) Zmocněnec je oprávněn projednávat jménem zmocnitele smlouvy o dílo či obdobné smlouvy na zpracování projektů, zaměření či rozdělení pozemků, výstavbu inženýrských sítí a komunikací a případnou další výstavbu na předmětných nemovitostech.

d) Zmocněnec je oprávněn podávat žádosti na orgány státní správy a samosprávy jako jsou zejména katastrální úřady, krajské či jiné úřady - odbory výstavby a plánování, odbory životního prostředí a dále se zainteresovanými správci rozvodných sítí, komunikací, ochranných pásem železničních tratí, vodohospodáři aj. – včetně podání žádostí o povolení kácení vzrostlé zeleně rostoucí mimo les

1. Soubor staveb v k.ú. Kroměříž
2. Soubor staveb k.ú. Chvalčov

V Kroměříži dne 15.08.2021

Zmocnění udělil:

Eliška Kuropatová

Karel Kuropata

Zmocnění přijal:

Ing. Zita Konupčíková

MeUKM/163288/2025

Námitka

Výrok:

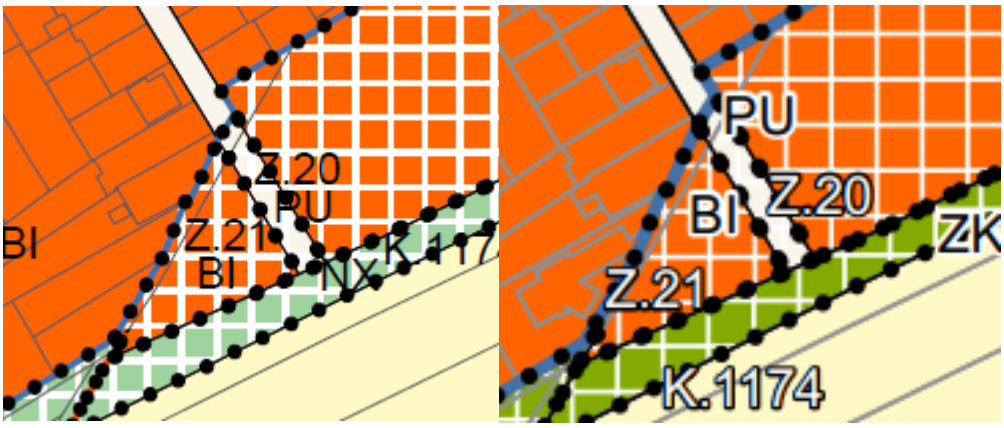
Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Ad II. Námitky – plochy k zastavění pod ulicí Havlíčkova

Ad Z.20 PU:

Úvodem je vhodné připomenout vymezení plochy Z.20 v rámci návrhů ÚP pro obě veřejná projednání (vlevo je návrh ÚP pro veřejné projednání, vpravo pak návrh ÚP pro opakované veřejné projednání):



Ze shora uvedeného je zřejmé, že v případě plochy Z.20 k podstatné úpravě návrhu (přemístění apod.) mezi oběma návrhy nedošlo. Takto by bylo možné vyhodnotit tuto část námitek podatelů jako nepřípustné.

Přesto je vhodné k tomuto připomenout – při odkazu na odůvodnění návrhu ÚP a návrhu rozhodnutí o námitkách podatelů – že plocha Z.20 nebyla vymezena nadbytečně či samoúčelně.

Vymezení veřejného prostranství je dlouhodobě stabilizováno v platném ÚP Kroměříž pro obsluhu návrhových ploch a zajištění prostupnosti mezi sídlem a krajinou. Veřejné prostranství je dále vymezeno z důvodu komplikované prostorové dispozice zastavitelných ploch vůči stávajícím zastavěným pozemkům a riziku nekoordinovaného rozvoje a negativního dopadu na strukturu území.

Naopak obdobně není řešena návaznost na plochu PU na pozemku parc. č. 625/16 z důvodu, že navazuje na spojitou a dispozičně nekomplikovanou část plochy Z.19, kdy prodloužení stávající místní komunikace na pozemku parc.č. 625/16 směrem do plochy Z.19 je možné zajistit různým směrovým řešení tak, aby byla takto vedená ulice dále oboustranně obstavitelná a bylo tak zajištěno udržitelné a efektivní využití veřejné infrastruktury města.

Ad VD.01c a vedení této části trasy

Ani v tomto případě nedošlo k podstatné úpravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání ve srovnání s návrhem ÚP pro veřejné projednání. Námitky by bylo možné hodnotit jako nepřípustné.

Přesto k tomuto lze uvést opětovně, že od Ratajské radiály (Havlíčkova) až po Jarohněvickou radiálu (Osvoboditelů) je veden důležitý jihozápadní segment dopravního propojení, který posiluje prostupnost a propustnost západní části komunikační sítě měst a zároveň obsluhuje stabilizované i návrhové plochy (zejména lokalita Hanácká pole, která je v realizaci). Předpokládá se vedení dvoupruhové místní komunikace s doprovodnou zelení a stezkou v přidruženém dopravním prostoru charakteru městské ulice.

Dopravní propojení je dlouhodobě stabilizováno v platném ÚP Kroměříž jako strategické propojení městských radiál Havlíčkova a Osvoboditelů. Případné alternativní vedení dopravního propojení ve volné krajině bez vazby na zastavěné území nebo zastavitelné plochy nedokáže kumulovat efekt obsluhy navazujícího území a zprostředkování dopravních vazeb a z hlediska ekonomické udržitelnosti a efektivity je méně výhodné než navržené řešení. Navržené řešení tak nemá při zachování požadavků na jeho efektivitu a funkčnost alternativu.

VPS pro dopravní infrastrukturu je vymezena z důvodu zajištění realizovatelnosti strategicky významného dopravního propojení, VPS je vymezena již v platném ÚP Kroměříž jako VPS č. 2 sil. III/36731 – Osvoboditelů. Jedná se tedy o řešení navazující na stávající řešení, byť doposud nebylo realizováno. Nicméně tato skutečnost na jeho koncepčnosti a nezbytnosti nic nemění.

Podatelé ani neuvádí žádné nové argumenty, které by byly relevantní pro případné nové posouzení vedení této trasy.

<u>Ad III. Neúplné a nepřezkoumatelné vyhodnocení SEA</u>

V této části námitek podatelé zpochybňují úplnost a kvalitu vyhodnocení SEA. K tomu je třeba již úvodem uvést, že hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) bylo zpracováno autorizovanou osobou RNDr. Zuzanou Kadlecovou, a to při reflexi relevantních metodických pokynů a dalších podkladů (viz zejména MANUÁL SEA – Vyhodnocení vlivů ÚPD na životní prostředí a další souvislosti. Jednotné postupy a náležitosti v rámci strategického posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví", který vydalo Ministerstvo životního prostředí ČR.). Toto hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahuje veškeré zákonné náležitosti a je zpracováno úplným způsobem.

V návrhu ÚP ke společnému jednání byla na základě požadavků zadání ÚP (zrekapitulovaných v kap. d/1.2.1.1.b textové části odůvodnění) navržena komplexní koncepce dopravního řešení města. Základní koncepční prvky byly z důvodu srozumitelnosti popsány a schematicky zobrazeny ve schématu koncepce dopravní infrastruktury a výkrese 4a.1 Výkres dopravy (grafická část odůvodnění návrhu ÚP). Tyto popisy, označení a pojmy (např. městská třída vnitřní, městská třída vnější, krajinná obslužná trasa atp.) a doprovodná schémata ilustrací navrhovaných typických profilů komunikací se v rámci řízení o ÚP ukázaly jako matoucí a nedostatečně srozumitelné a byly z textové a grafické části odůvodnění vypuštěny. Uvedené popisy, označení, pojmy a doprovodná schémata nemění stanovenou koncepci silniční dopravy,

která je založena na principech definovaných a zdůvodněných v kap. d/1.2.1 Základní koncepce textové části odůvodnění. Nejedná se tedy o změnu koncepce prostorového uspořádání dopravních vazeb a propojení a propojení, ale o akcentování jejích klíčových parametrů, tedy doplnění chybějících úseků dopravního skeletu města a posílení rozmělnění dopravy, a nikoli soustředění veškeré dopravy do vybraných tras.

Smyslem a cílem dopravní koncepce je doplnění celkového obslužného dopravního skeletu města, posílení rozprostření dopravy a odlehčení tak zatíženým uzlovým bodům dopravního systému, které nemají prostorovou alternativu. Vymezení veřejného prostranství dostatečné šířky mezi Květnou zahradou a Psychiatrickou nemocnicí umožňuje řešení uličního prostranství včetně cyklostezky, stromořadí tak, aby bylo charakterově a významově adekvátní navazujícímu areálu UNESCO. Navržené řešení nepředpokládá vedení jiné než vnitroměstské cílové dopravy a v tomto smyslu je upravena textová i grafická část návrhu ÚP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) – viz kap. 11, str. 104-105.

Vlivy na kulturní, architektonické a archeologické dědictví a hmotné statky jsou hodnoceny v kap. 8, str. 101 a kap. 14, str. 115. Není tedy pravdou tvrzení podatelů, že by tyto aspekty hodnoceny nebyly.

K navržené urbanistické koncepci včetně vymezení ploch veřejných prostranství a koncepce dopravního řešení bylo vydáno souhlasné stanovisko Ministerstva kultury č.j. MK 110824/2025 OPP, které potvrzuje přípustnost navrženého řešení.

Ad IV. Závěr
S ohledem na shora uvedené nebylo možné námitkám podatelů vyhovět.

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí č.p. 115/1
767 01 Kroměříž
IDDS: bq2bfur

MĚSTO KROMĚŘÍŽ -27-	
Došlo: 16. 12. 2025	
Čj.: MeUKM/163290/2025	
Dok.:	Sp. zn.:
Přílohy:	Skart. zn./lh.: A/

Ke sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad

V Kroměříži dne 16.12.2025

Podatel námitek: **PMS Reality a.s.**
se sídlem Komenského 3490/35, Přerov I-Město, 750 02 Přerov, IČO 476 76 647

zastoupen společností: **Line, spol. s r.o.** se sídlem Rohatec, Dělnická 1082/6, PSČ 696 01, IČO 26958155, zast. jednatelkou: Ing. Zitou Konupčíkovou, bytem Obědkovice 110, PSČ 798 23, r. č. 516208/311

Věc:

Námitky k návrhu územního plánu Kroměříž
a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území
doručeném veřejnou vyhláškou ze dne 7.11.2025

Datovou schránkou

Přílohy:

- plná moc
- LV č. 12 767 pro k.ú. Kroměříž a LV č. 751 pro k.ú. Těšnovice a LV č. 4862 pro k.ú. Vážany
- **Námitky PMSR vůči návrhu ÚP** města Kroměříž a vlivu na jeho udržitelný rozvoj ze dne **12.8.2024** adresované Městskému úřadu Kroměříž
- dále dle textu (označené listiny pořizovatele ÚP nebo jemu adresované k dispozici u pořizovatele ÚP)

email: zita.konupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

I.

Úvod

1 Společnosti PMS Reality a.s. se sídlem Komenského 3490/35, Přerov I-Město, 750 02 Přerov, IČO 476 76 647 (dále „**Vlastník**" nebo také „**PMSR**"), svědčí vlastnická práva k nemovitostem zapsaným na LV č. 12767 pro k.ú. Kroměříž, LV č. 751 pro k.ú. Těšnovice a LV č. 4862 pro k.ú. Vážany, a tato jsou významně dotčena návrhem Územního plánu Kroměříž tak, jak byl zveřejněn veřejnou vyhláškou Městského úřadu Kroměříž ze dne 7.11.2025 pod sp. zn. **MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad** (dále jen „**Návrh**")

2 Po předchozím veřejném projednání návrhu v srpnu roku 2024 došlo k dalším významným úpravám návrhu územního plánu, které negativně ovlivní vlastnická práva PMSR a jeho podnikatelské aktivity. Pořizovatel totiž rozhodl o vyloučení zastavitelnosti ploch v lokalitě nyní označované Hrubý rybník (vymezené železniční tratí, hrází Hrubého rybníka a zahrádkami podél řeky Moravy). PMSR, jakožto vlastník několika pozemků v této ploše, považuje vyloučení zastavitelnosti těchto ploch za bezdůvodné, zjevně diskriminační a rozporné jak se zadáním ÚP, tak se stanoviskem Krajského úřadu Zlínského kraje a stanovenými omezujícími podmínkami pro plánování a stavby v záplavových územích.

3 PMSR je vlastníkem pozemků a staveb dotčených Návrhem ÚP jako celkem. Jako takový je podle stávající soudní praxe oprávněn uplatnit námitky podle ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. vůči jakékoli části návrhu územního plánu, nebo i postupu při jeho zadání a zpracování:

> *„Navrhovatel dále zpochybnil to, že odpůrce o některých jeho námitkách rozhodl jako o námitkách, zatímco jiné posoudil jako připomínky. (...) Tento postup považuje Nejvyšší správní soud za nesprávný. Jak uvedl již v rozsudku z 28. 3. 2008, čj. 2 Ao 1/2008-51, rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námitka (§ 172 odst. 5 správního řádu), není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl. Pokud navrhovatel splnil kritéria stanovená v § 52 odst. 2 stavebního zákona, tj. je vlastníkem nemovitostí dotčených návrhem zastavitelných ploch, což odpůrce nezpochybnil, je oprávněn uplatňovat vůči územnímu plánu námitky. Toto ustanovení nelze vykládat restriktivně v neprospěch osoby uplatňující námitky tak, jako by znělo „proti návrhu územního plánu v části, která se jich dotýká". Všechny výhrady uplatněné navrhovatelem, jakožto privilegovanou osobou ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, jsou proto námitkami a tak je nutno s nimi naložit. Týká se to i těch námitek navrhovatele, které směřují proti jiným částem územního plánu, než je vymezení zastavitelných ploch zahrnujících pozemky v jeho vlastnictví, tak i námitek navrhovatele mířících na proces pořizování územního plánu. Výhrady subjektu oprávněného podat námitky podle § 52 odst. 2 stavebního zákona vůči návrhu územního plánu nelze již třídit na ty, kterými se odpůrce musí zabývat důkladněji a rozhodnout o nich, a ostatními, kterými se může zabývat pouze povrchně."*[1]

4 Po důkladném odborném a věcném posouzení Návrhu ÚP proto Vlastník, prostřednictvím svého zástupce, opětovně uplatňuje své námitky.

II.

Zaváděné zkratky

5 Pro přehlednost Vlastník vkládá seznam níže používaných zkratek a vysvětluje způsob používání některých pojmů.

[1] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 23.9.2009, č.j. 1 Ao 1/2009-185, publ. in. www.nssoud.cz, Sbírka soudních rozhodnutí NSS 1/2010.

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461

6 Nadále budou jednotlivé pozemky označovány parcelním číslem a nebude-li uvedeno jinak, jedná se vždy o pozemky v k.ú. Kroměříž. **Vlastník žádá, aby námitky byly zohledněny věcně napříč všemi částmi územního plánu, aniž by bylo explicitně specifikováno každé místo všech částí Návrhu, k němuž se ta která námitka vztahuje**. Kde to bude vhodné, bude plocha označena číslem a navrhovaným způsobem využití podle Návrhu ÚP. V textu budou používány další běžné zkratky tak, jak jsou obecně zažité (např. VPS – veřejně prospěšné stavby, VPO – veřejně prospěšná opatření, ÚP – územní plán, ÚPD – územně plánovací dokumentace, ÚAP – územně analytické podklady, atp.) Veškerá zvýraznění textu i citací provedl zástupce Vlastníka.

7 Níže citované právní předpisy budou označovány těmito zkratkami:

- **„SZ"** – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- **„VodZ"** - zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- **„V 501/2006"** - vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (pro probíhající správní řízení)
- **„V 500/2006"** - vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovacích činností (pro probíhající správní řízení)
- **„NSZ"** – zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- **„Povodňová směrnice"** – Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2007/60/ES ze dne 27.10.2007, o vyhodnocování a zvládání povodňových rizik
- **„Zákon o ZPF"** – zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

8 Dále budou užívány tyto zkratky:

- **PPO** – protipovodňová opatření
- **ZÚ** – záplavové území
- **AZZÚ** – aktivní zóna záplavového území
- **Vyhláška o ZÚ Moravy** – vyhláška o ZÚ řeky Moravy vymezeném opatřením obecné povahy Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 6.11.2017, č.j. KUZL 1360/2016, o záplavovém území toku Morava
- **Vyhláška o ZÚ Kotojedky** - vyhláška o ZÚ toku Kotojedky, Zacharky a Olšinky, vymezeném opatřením obecné povahy ze dne 19.4.2013, č.j. MeUKM/025041/2013, o záplavovém území toku Kotojedka, Olšinka, Zacharka
- **Návrh PPO 2015 Agroprojekt** - Návrh efektivních opatření ke snížení povodňových rizik v dílčím povodí Moravy a Moštěnky – lokalita Kroměříž, Agroprojekt PSO s.r.o., Brno 2015
- **Návrh PPO 2022** - Návrh efektivních opatření pro snížení povodňových rizik v dílčím povodí Moravy – lokalita Kroměříž jih, povodí Kotojedky a Zacharky, Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební (dále jen „VUT"), Brno, 2022
- **Návrh PPO 2024** - Aktualizace návrhu efektivních opatření pro snížení povodňových rizik v dílčím povodí Moravy – lokalita Kroměříž jih, povodí Kotojedky a Zacharky, VUT Brno, 2024
- **Plán pro zvládání povodňových rizik** - Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje pro období 2021-2027, schválený usnesením Vlády ČR č. 30 dne 19.1.2022 a vydaný OOP MŽP ze dne 27.1.2022, č.j. MZP/2022/610/171
- **Plán povodí Dunaje** - Národní plán povodí Dunaje, schválený usnesením Vlády ČR č. 31 ze dne 19.1.2022 a vydaný OOP MZE ze dne 28.1.2022 s č.j. MZE-70001-2021-15120

email: zita.konupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

- **Plán dílčího povodí** - Plán dílčího povodí Moravy a přítoků Váhu 2021-2027 zpracovaný státním podnikem Povodí Moravy, s.p., publ. in. pop.pmo.cz

III.
Námitky vůči vymezení ploch a podmínkám jejich využití v lokalitě „Hrubý rybník" (oblast ochrany před povodněmi)

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR v lokalitě Hrubý rybník (alt. „**Za Oskolí**" či „**Zahrady za Oskolí**"):
parc. č.: 1106/1 (plochy MU R.1306 SV a PU Z.76, ZU Z.127 a PU Z.72)
parc. č.: 1468/11, st. 2773, st. 6964 a st. 3157 (plochy OU R.1305 (SV), PU P.46)
parc. č.: 1468/1 (plochy MU, NU K.940, NU K.941, ZU Z. 71 a PU Z.45)
parc. č.: 1102/4, 1101/4, 3274/4, 1464/5 a 1465/1 (plochy PU Z.80)
parc. č.: 1463/2, 1465/5 a 1476/5 (plochy MU
(v návrhu pro první veřejné projednání plochy Z 76 PU, Z 63 SV, Z 80 PU, Z 127 ZU, P 129 SV, Z 47 SV, Z 75 PU, P 167 PU, Z 72 PU, Z 45 PU, P 46 PU a Z 128 SV)
Námitka nesprávného nastavení podmínek protipovodňové ochrany území a vyloučení zastavitelnosti ploch v lokalitě Hrubý rybník

9 Pozemky ve vlastnictví PMSR, které jsou dotčeny Návrhem v lokalitě nazývané Hrubý rybník, vyznačuje Vlastník na mapovém podkladu ČÚZK níže.



10 Lokalita, tak jak je specifikována i v Návrhu ÚP jako lokalita Hrubý rybník (alternativně plochy v lokalitě „Za Oskolí" či „Zahrady za Oskolí"), tvoří uzavřené území, vymezené železniční tratí, Hrubým rybníkem a zahrádkami kolem řeky Moravy, v budoucnu od výstavby oddělené plochami zeleně.

11 Funkční vymezení ploch v lokalitě Hrubý rybník demonstruje výřez z hlavního výkresu Návrhu (č. 2b), v němž Vlastník pro lepší přehlednost označil plochy pozemků v jeho vlastnictví:

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C vložka 33461



12 PMSR v této lokalitě již řadu let intenzivně připravuje ve spolupráci s městem území pro výstavbu rodinných a několika bytových domů. Do stavebních prací už PMSR investovalo prostředky přibližně 10 milionu korun. Nový Návrh ÚP však výstavbu staveb pro bydlení zcela vylučuje. Níže se nejprve Vlastník vymezí proti vyloučení zastavitelnosti území a posléze naváže na své dosavadní námitky ve vztahu k plochám veřejných prostranství a zeleně.

13 Krajský úřad Zlínského kraje podmínil ve svém stanovisku ze dne 14.8.2024, č.j. KUZL 71312/2024 zastavitelnost všech návrhových ploch vymezením ploch pro protipovodňová opatření v Návrhu ÚP. Namísto naplnění tohoto požadavku (a to pouze v případě lokality Hrubý rybník) pořizovatel ÚP nechal plochy přesunout ze zastavitelných ploch (plochy SV) do ploch MU (plochy smíšené nezastavěného území všeobecné, jejichž hlavním využitím má být neintenzivně využívaný ZPF). Pouze plochy R.1306 SV a R.1305 SV byly vymezeny jako plochy územních rezerv. Podmínky pro prověření ploch byly nastaveny takto: *„prověřit řešení návrhové plochy v návaznosti na zastavěné území a rekreační a obytný potenciál okolí Hrubého rybníka, včetně podmínek etapizace v návaznosti na způsob zajištění komplexní protipovodňové ochrany území"*.

14 Vůči takovému postupu brojí PMSR **námitkami** z následujících důvodů:

A. **V příkrém rozporu se zadáním a cíli ÚP dochází zrušením zastavitelnosti ploch v této lokalitě ke snížení návrhových ploch pro bydlení;**

B. **Vyloučení zastavitelnosti lokality je v rozporu se stanoviskem KÚZK i se Zadáním ÚP (s požadavkem na návrh, vymezení a konkretizaci PPO);**

C. **Návrh konkrétních PPO v ZÚ Kotojedky, Zacharky a Olšinky existuje**, přesto tato nebyla v Návrhu ÚP vymezena;

email: zita.kompsikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

D. **Návrh ÚP je věcně nesprávný** (zejm. proto, že **nebere v úvahu skutečný stav území** (změnu poměrů));

E. Návrh ÚP nevymezuje zastavitelné plochy v ZÚ **nediskriminačně**.

Ad A. Rozpor se zadáním ÚP a cíli územního plánování (nevymezení dostatku ploch pro bydlení)

15 Zachování životaschopnosti a podpora udržitelného rozvoje města je bezpochyby jedním ze základních cílů územního plánování. Pro naplnění tohoto cíle je nezbytné vymezovat v územních plánech zastavitelné plochy pro bydlení ruku v ruce s vymezením ploch rozvoje výroby a podnikání pro zvýšení počtu pracovních míst. Odhad potřeby ploch pro bydlení a pro výrobu a podnikání má vycházet z demografických analýz a promítá se do zadání územního plánu.

16 Stalo se tak i v případě Kroměříže. V zadání ÚP bylo zpracovateli uloženo prověřit vhodné lokality pro bydlení a prověřit stávající zastavitelné plochy, přičemž k roku 2014 byla v **zadání ÚP** odhadnuta potřeba zastavitelných ploch velikostí **108,36 ha** (str. 10).

17 Také odůvodnění Návrhu ÚP předpokládá potřebu cca 1000-1100 nových bytů už v roce 2028, což odpovídá **potřebě vymezit přibližně 108 – 111,8 ha zastavitelných ploch pro bydlení k roku 2028** (str. 176 odůvodnění Návrhu ÚP).

> **Návrh ÚP oproti tomu ovšem vymezuje pouze 12,225 ha návrhových ploch pro bydlení a cca 56,425 ha návrhových ploch smíšených obytných** (které ovšem neslouží jen pro bydlení, ale také pro rozvoj občanské vybavenosti v rozsahu přibližně 10%). **Celkem je tak v Návrhu ÚP pro bydlení vymezeno nejvýše 61,78 ha (tedy přibližně pouhá polovina zjištěné potřeby)!**

18 **Ve světle uvedeného se jeví zrušení zastavitelnosti řešené lokality (v ploše desítek ha) jako věcně nesprávné a rozporné se zadáním ÚP.** V textové části ani v odůvodnění Návrhu není srozumitelně vysvětleno, z jakého důvodu byla zástavba právě této lokality vyloučena, když návrh protipovodňových opatření v předmětném záplavovém území existuje (k tomu blíže až dále).

19 **V rozporu s cílem udržitelného rozvoje Kroměříže je i poměr ploch po výrobu a podnikání a ploch vymezených pro bydlení.**

20 Zatímco ploch pro bydlení vymezuje Návrh pouhou polovinu oproti zjištěné potřebě, ploch pro výrobu a podnikání vymezuje Návrh ÚP dostatek, když vytváří předpoklady pro vznik až 2500 pracovních míst. Poměr nových ploch pro bydlení a pro výrobu a podnikání je tak zjevně neproporcionální a vytváří podmínky pro nežádoucí zahušťování vesnické zástavby či pro rozšiřování vesnických sídel v dojezdové vzdálenosti Kroměříže (aby mělo předpokládaných 2500 zaměstnanců kde bydlet). Dojíždění pracovníků bude dále zvyšovat nároky na dopravní infrastrukturu, namísto toho, aby Návrh ÚP vytvořil podmínky pro bydlení těchto pracovníků přímo v Kroměříži.

Ad B. Vyloučení zastavitelnosti lokality (nevymezení PPO) je v rozporu se stanoviskem KÚZK i zadáním

21 Plochy v lokalitě Hrubého rybníka se nachází **v záplavovém území Kotojedky** vymezeném Vyhláškou o ZÚ Kotojedky. Podle mapových podkladů jsou plochy vedeny jako přirozeně zaplavované s periodicitou 20 let (tedy **Q20**).

22 Tyto plochy se nachází také **v záplavovém území Moravy**, jak bylo vymezeno Vyhláškou o ZÚ Moravy. Řešené plochy se nacházejí v ZÚ až pro rozliv **Q100** (nikoli Q20).

email: zita.kompetkova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

23 Plochy Vlastníka se nenacházejí ani v aktivní zóně záplavových území těchto toků, ani nejsou evidovány jako plochy ve vysokém stupni ohrožení záplavami ve smyslu Povodňové směrnice.

24 Dne 14.8.2024 vydal Krajský úřad koordinované stanovisko č.j. KUZL 71312/2024, v němž jakožto správní orgán na úseku vodního hospodářství uplatnil vůči Návrhu nesouhlasné stanovisko. Na základě jím vytýkaných vad Návrhu **uložil pořizovateli, aby v Návrhu ÚP** zapracoval do příslušných výkresů aktuální mapy povodňového ohrožení, aby provedl revizi zařazení návrhových ploch z hlediska jejich povodňového ohrožení, a aby vyhodnotil vhodnost umístění návrhových ploch z hlediska limitu území (kategorie ohrožení) a **popsal u jednotlivých návrhových ploch konkrétní protipovodňová opatření na omezení či snížení povodňového ohrožení**.

25 Dne 10.4.2025 požádal pořizovatel Návrhu Krajský úřad o předběžné stanovisko k upravenému Návrhu ÚP po veřejném projednání. Ze žádosti vyplývá, že Krajský úřad opakovaně žádal pořizovatele o úpravu odůvodnění a specifikaci podmínek zastavitelných a transformačních ploch v ZÚ Q20, Q100 a v plochách nacházejících se v oblasti s významným povodňovým rizikem se středním a vysokým ohrožením. Z žádosti vyplývá, že pořizovatel nechal Návrh upravit a odůvodnění doplnit. Dále pořizovatel zdůraznil, že tak činil *„v rámci vědomostí a znalostí, které bylo možné pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem doplnit a odůvodnit. V této souvislosti již na tomto místě zdůrazňujeme, že předložené odůvodnění považujeme za maximum možného a již další doplňování a rozšiřování odůvodnění navrženého řešení není z naší strany objektivně možné"*. Ve světle uvedeného požádal závěrem pořizovatel Krajský úřad o posouzení, zda jednotlivé plochy (vč. ploch v řešeném území) je možné ponechat v návrhu či nikoli.

26 Z přiložené textové části a odůvodnění Návrhu ÚP vyplývá, že ve vztahu k plochám v záplavovém území Kotojedky pořizovatel ÚP požadavkům Krajského úřadu (bez vysvětlení a zcela nepochopitelně) nedostál. V části v.d/2.2 odůvodnění Návrhu (Koncepce technické infrastruktury – protipovodňová opatření) uvedl toliko následující:

„V povodí Kotojedky jsou vymezeny plochy územních rezerv pro přírodě blízká protipovodňová opatření. Zde bude dále prověřována podoba možných PPO v koordinaci s okolními obcemi v povodí Kotojedky a Povodím Moravy (v projekční přípravě, studie III. Etapa: Návrhy efektivních opatření pro snížení povodňových rizik v dílčím povodí Moravy – lokalita Kroměříž jih, povodí Kotojedky a Zacharky, VUT Brno, 2022, aktualizace 2024), předpokládá se koordinace v rámci ÚPP (např. územní studie), který může být podkladem pro případnou změnu ÚP Kroměříž."[2]

27 **Taková „konkretizace" protipovodňových opatření zcela zjevně požadavky Krajského úřadu nenaplnila.**

28 Pořizovatel se dokonce ve výkresové části Návrhu ÚP ani nepokusil vymezit plochy pro protipovodňová opatření v ZÚ Kotojedky, ač jejich návrh již existuje !!! Protipovodňová opatření v ZÚ Kotojedky, Zacharky a Olšinky pro ochranu Kroměříže spočívají zejména v realizaci suché nádrže v prostoru říční nivy pod Vážanami a dále v několika liniových opatřeních pro omezení povodňového rozlivu.

29 **Ovšem právě v tom místě, kde má vzniknout pro ochranu lokality zásadní protipovodňové opatření (popsaná suchá nádrž Kotojedka):**

- **ve výkresu č. 2c není vymezena plocha VK** (VPS/VPO pro snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami),
- **ve výkresu č. 2a není vymezena plocha TU** (plocha protipovodňových opatření), **ale pouze plocha** R.1316;

[2] Viz str. 101 odůvodnění Návrhu ÚP ve znění přiloženém k žádosti pořizovatele ÚP ze dne 10.4.2025.

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461

- **ve výkresu č. 4a2 není vymezeno v ploše navržené suché nádrže žádné PPO**;
- **v textové části Návrhu** je potvrzeno, že zatímco ochrana před povodněmi je řešena vymezením ploch TU (jak jsou popsány v kapitole d/2.2.), tak protipovodňová opatření v prostoru říční nivy Kotojedky jsou vymezena pouze jako plochy územních rezerv pro přírodě blízká protipovodňová opatření (ZK) (str. 54 textové části Návrhu); **pro prověření budoucího využití této rezervy má být prověřen způsob řešení protipovodňových opatření na povodí Kotojedky a jejích přítoků (ačkoli tato již byla prověřena!)**,
- z odůvodnění Návrhu ÚP vyplývá pouze, že plocha územní rezervy R.1316 pro protipovodňová opatření v povodí Kotojedky a jejích přítoků byla vymezena v přirozeném rozlivném prostoru nivy Kotojedy. Toto území není určeno pro rozvoj struktury sídla a v současné době slouží jako inundační pásmo Kotojedky (str. 159 odůvodnění Návrhu); funkčně je toto území vymezeno jako plocha MU (patří tedy do ploch smíšených nezastavěného území všeobecných).

30 Lze tak uzavřít, že pořizovatel v Návrhu ÚP zaslaném Krajskému úřadu v dubnu 2025 nevymezil žádná konkrétní protipovodňová opatření v ZÚ Kotojedky, Zacharky a Olšinky, ač tak učinit měl a mohl. Taková nečinnost nemá racionální zdůvodnění v situaci, kdy město již mělo zpracováno plnohodnotný a finální návrh protipovodňových opatření pro ZÚ toků Kotojedka, Zacharka a Olšinka (jak bude rozvedeno dále).

31 S ohledem na absenci vymezení konkrétních protipovodňových opatření v Návrhu ÚP tak Krajskému úřadu nezbylo, než ve stanovisku ze dne 13.5.2025 č.j. KUZL 43749/2025 předestřít, že k opakovanému veřejnému projednání Návrhu nebude moci vydat souhlasné stanovisko s vymezením ploch mj. i v lokalitě Hrubý rybník. Tento závěr odůvodnil odborným vyjádřením správce povodí, který konstatoval, že s vymezením návrhových rozvojových ploch v ZÚ Kotojedky, Vážanského potoka a Zacharky nelze souhlasit do doby vymezení ploch pro protipovodňovou ochranu těchto vodních toků v územním plánu.

32 Posléze pořizovatel Návrhu udělil projektantovi pokyny ke změně Návrhu, konkrétně k vyloučení zastavitelnosti ploch v lokalitě Hrubý rybník a jejich přesunu mezi plochy rezervní.

Z uvedeného vyplývá, že pořizovatel v Návrhu ÚP zcela bezdůvodně ignoroval požadavky Krajského úřadu s odůvodněním, že „to lépe neumí" a v důsledku jeho nečinnosti byl Krajský úřad nucen zavázat pořizovatele k vyloučení zastavitelnosti ploch v lokalitě Hrubý rybník.

Ad C. Existující návrh (ale v Návrhu nevymezený) konkrétních PPO v ZÚ Kotojedky, Zacharky a Olšinky

33 Pořizovatel nevymezil v Návrhu ÚP vzdor požadavkům Krajského úřadu konkrétní protipovodňová opatření, ačkoli tak učinit měl a mohl. Jejich návrh totiž existuje.

34 Dne 16.2.2022 uzavřel pořizovatel smlouvu s VUT, na jejímž základě mělo VUT vypracovat návrh efektivních opatření pro snížení povodňových rizik v dílčím povodí Moravy – lokalita Kroměříž jih, povodí Kotojedky a Zacharky. Již v září téhož roku předložilo VUT zpracovaný **Návrh PPO 2022** pořizovateli.

35 VUT v Návrhu PPO 2022 deklaruje následující: ***„V rámci III. Etapy byl proveden technicky realizovatelný návrh PPO, který je určen jako výchozí podklad pro (...) územní plánování (...)"***[3].

36 Základem Návrhu PPO 2022 se měla stát suchá nádrž Kotojedka, která byla navržena ve čtyřech variantách velikostí dostupného retenčního prostoru a mírou transformačního účinku. Další navrhovaná PPO na tocích Zacharky a Kotojedky vycházela z tehdejší pracovní verze projednávaného územního plánu a navrhovala

[3] Viz str. 64 Návrhu PPO 2022.

email: zita.kompsikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line. spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

využití zemních těles plánovaných dopravních staveb pro vytvoření efetivní protipovodňové ochrany (str. 51 Návrhu PPO 2022) **Stavebně-technický popis navrhovaných opatření**, a to jak souboru opatření SSO 01 – Suchá nádrž Kotojedka ((01) čelní hráz, (02) boční hráz, (03) zadní hráz, (04) sdružený objekt spodních výpustí a bezpečnostního přelivu a (05) regulační objekt Vážanského potoka), tak souboru opatření SSO 02 – Ochranné hráze Kotojedky ((01) navýšení čelních hrází a (02) nová hráz), je součástí Návrhu PPO 2022, předmětné **technické výkresy na úrovni studie jsou součástí přílohy 3.1.**

37 V roce 2024 aktualizovalo VUT Návrh PPO 2022, konkrétně aktualizovalo hydraulické výpočty proudění vody ve vodních tocích Kotojedka a Zacharka a aktualizovalo studii suché nádrže Kotojedka (**Návrhem PPO 2024**). Učinilo tak k žádosti pořizovatele v reakci na změnu poměrů, konkrétně (i) výstavbu ochranných hrází na dotčených tocích a jejich geodetické zaměření a dále (ii) upuštění záměru vybudování silničního obchvatu města Kroměříže.

38 Studie suché nádrže Kotojedka byla zpracována ve třech variantách. Varianta A vychází z Návrhu PPO 2022, přičemž došlo k upřesnění umístění a rozměrů sdruženého objektu. Nové varianty B a C nabízejí nové prostorové umístění objektů suché nádrže Kotojedka (posun) poté, co bylo upuštěno od uvažovaného obchvatu města v Návrhu ÚP. Aktualizace návrhu z roku 2022 obsahuje opět veškeré údaje, data a výkresy nezbytné pro přenos navrhovaných protipovodňových opatření a staveb do Návrhu ÚP.

39 **Vlastník proto tvrdí, že pořizovatel mohl vymezit v Návrhu ÚP konkrétní protipovodňová opatření i ZÚ Kotojedky, Olšinky a Zacharky.**

40 Protipovodňová opatření jsou podle ust. § 2 odst. 1 písm. m) SZ technickou infrastrukturou. Protože slouží k rozvoji nebo k ochraně území obce (v případě Kroměříže k obojímu), jsou veřejně prospěšnou stavbou či opatřením podle ust. § 2 odst. 1 písm. n) a o) SZ. **Podle ust. § 43 odst. 1 SZ je povinností pořizovatele ÚP vymezit v územním plánu veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.**

41 Cílem územního plánování je podle ust. § 18 odst. 1 SZ vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Podle ust. § 19 odst. 1 písm. g) SZ je úkolem územního plánování zejména vytváření podmínek pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Podle přílohy č. 7 bod I. (1) písm. d), e) k vyhlášce V 500/2006 je nedílnou součástí územního plánu koncepce veřejné infrastruktury, jakož i koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch ochrany před povodněmi. **Z uvedeného vyplývá, že je-li potřebné chránit zastavěné či zastavitelné území před povodněmi, musí být v procesu územního plánování v souladu s jeho cíli a úkoly vymezeny plochy pro realizaci efektivních protipovodňových opatření. To platí tím spíše, že vyššími průtoky vod zejména ze Zacharky jsou ohroženy i stávající zastavěné plochy bydlení v Kroměříži. Ani ty ovšem Návrh ÚP nechrání a řešení problému je pořizovatelem odkládáno na neurčito! Rozhodnutí pořizovatele nevymezit plochy pro realizaci těchto opatření a tato nekonkretizovat je v rozporu s platnou právní úpravou.**

42 Podle ust. § 25 SZ jsou územně plánovacími podklady takové podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a územní studie, které ověřují možnosti a podmínky změn v území; tyto slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace. Úřad územního plánování pořizuje územně analytické podklady pro svůj správní obvod v podrobnosti a rozsahu nezbytném pro pořizování územních plánů a regulačních plánů (ust. § 27 SZ). Tyto územně analytické podklady má pořizovatel projednat v rozsahu určení problémů k řešení do 30-ti dnů po jejich vyhotovení s obcemi ve svém správním obvodu (ust. § 29 SZ). Oproti tomu úkolem územní studie (ust. § 30 SZ) je navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat či dokonce podmiňovat využití území (zde protipovodňových opatření). Data o územní studii má pořizovatel povinnost vložit do evidence územně plánovací činnosti (ust. § 30 odst. 5 SZ). **Pokud orgán územního plánování potřebné a aktuální ÚAP nezajistil a možná řešení problému neprověřil, pak nemůže být Návrh ÚP věcně správný.** A i když pořizovatel možná řešení PPO

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

prověřil právě Návrhem PPO 2022 a 2024, poté jeho závěry v Návrhu ÚP nedostatečně zohlednil (vymezil pouhé plošné rezervy namísto ploch pro PPO)!

43 Ohrožení povodní z řeky Kotojedky, Zacharky či Olšinky je řešeno vymezením ploch územních rezerv pro přírodě blízká protipovodňová opatření (plochy TU nebo ZK). V nich má být dle Návrhu ÚP dále prověřována podoba PPO v koordinaci s dalšími obcemi v povodí Kotojedky a s Povodím Moravy s.p. (str. 17 odůvodnění Návrhu).

44 Z Návrhu PPO 2022 i z Návrhu PPO 2024 však vyplývá, že pro ochranu území Kroměříže je zásadní právě provedení PPO v jejím katastru a ačkoli potřeba řešit PPO komplexně má obecně své opodstatnění, v přítomném případě tomu tak není. Nedostatečnost koryta vodního toku ve Zdounkách se projeví právě zde rozlivem v inundanci, nikoli až v území Kroměříže. Ochrana Kroměříže je plnohodnotně zajištěna právě návrhem opatření na jejím území a v jejím území také dochází ke vtoku všech předmětných vodních toků do řeky Moravy. **A pokud snad Návrh PPO 2022 a Návrh PPO 2024 nebyl konzultován se správci vodních toků (Povodím Moravy, s.p.), jde o ukázku přinejmenším laxního přístupu pořizovatele k procesu územního plánování a zajišťování územně plánovacích podkladů.** Tato pasivita rozhodně nemůže být důvodem pro nezajištění ochrany území Kroměříže před rozlivy Kotojedky či dokonce Zacharky (prostupující zastavěným územím). Pouhým vymezením územních rezerv tak nebyl naplněn cíl územního plánování.

45 **Při existenci kvalitní studie PPO na tocích Kotojedky a Zacharky, zpracované jednoznačně vysoce odborně způsobilou institucí**, je zcela nepochopitelné (v textu Návrhu ponechané bez jakéhokoli zdůvodnění či vysvětlení kontextu) tvrzení pořizovatele, že vymezení zastavitelnosti lokalit v záplavovém území Kotojedky brání neřešitelné územně technické limity (viz str. 66 odůvodnění Návrhu ÚP). Takový závěr je s ohledem na existenci **Návrhu PPO 2022 ve znění jeho aktualizace zcela nesprávný (nepravdivý) a také neodůvodněný (což činí Návrh ÚP nepřezkoumatelným).**

46 Pokud jsou PPO vymezena v kapitole V.d/2.2. pro ZÚ Moravy a Mošténky, měla být shodně tak řádně vymezena (na základě studie téže instituce a týchž kvalit) vymezena i pro ZÚ Kotojedky a Zacharky (**pouhé vymezení plochy rezervy**, jak je zdůvodňována v kapitole V.e/5 Ochrana před povodněmi (str. 159 odůvodnění Návrhu) a v kapitole e/5 textové části Návrhu (str. 54) **požadavkům územního plánování rozhodně nedostálo**. Jakkoli byl pořizovatel Návrhu dle vlastního vyjádření adresovaného Krajskému úřadu[4] *„v časové tísni"*, **nemohla být časová tíseň důvodem pro nevymezení účelných a potřebných veřejně prospěšných staveb a opatření k ochraně před povodněmi v Návrhu ÚP!**

47 **PMSR proto požaduje, aby plochy v lokalitě Hrubý rybník byly opět vymezeny jako plochy zastavitelné (SV) s toutéž podmínkou územní připravenosti, která je stanovena pro zastavitelné plochy v ZÚ Moravy a Mošténky** (viz např. str. 90 hodnocení SEA), **tj. a podmínkou realizace protipovodňových opatření, popř. splněním podmínek vodohospodářského orgánu v daném území**.

Za situace, kdy (i) je Návrhem ÚP řešené území ohroženo záplavami a (ii) existuje plnohodnotný odborný podklad pro vymezení protipovodňových opatření v území (Návrh VUT 2022 aktualizovaný Návrhem VUT 2024), který je dostatečně podrobný, věcně správný a zpracovaný podle nejnovějších metodik, vycházející z analýz území, provedených měření a ze všech dostupných podkladů, v němž jsou protipovodňová opatření jednoznačně umístěna a popsána a jejich účinky jsou dostatečně efektivní, **neexistuje omluvitelný důvod, proč nebyla tato opatření plnohodnotně propsána do Návrhu ÚP, jak pořizovateli ukládá ust. § 43 odst. 1 SZ.** Pořizovatel Návrhu své povinnosti vymezit konkrétní protipovodňová opatření v souladu s cíli a úkoly územního plánování, nedostál.

[4] Viz žádost pořizovatele adresovaná Krajskému úřadu Zlínského kraje ze dne 10.4.2025.

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

Ad D. Věcná nesprávnost Návrhu ÚP (zejm. nezohlednění změny poměrů)

48 Návrh je věcně nesprávný. Vymezená ZÚ ani stupeň ohrožení nemá být důvodem pro vyloučení zastavitelnosti lokality Hrubý rybník. Nadto v tomto území (zejména na pozemku parc. č. 1106/1) došlo ke změně poměrů, jež nebyla v Návrhu ÚP zohledněna!

- ***Stanovení záplavových území a povodňových rizik není v daném případě důvodem vyloučení zastavitelnosti***

49 Lokalita Hrubý rybník je administrativně označena za plochu ohroženou povodněmi a vymezuje zde střední ohrožení záplavou řeky Moravy. Níže bude rozvedeno, že povodňová kategorizace řešeného území nemohla být sama o sobě na překážku zastavitelnosti ploch (s podmínkou připravenosti území).

- **ZÚ Moravy**

50 Ochrana města před povodněmi z řeky Moravy byla navržena s cílem ochrany zastavěného území na úroveň Q100 (str. 116 odůvodnění ÚP), a to podle Návrhu PPO 2015 Agroprojekt tak, jak byl převzat z návrhu opatření Dílčího plánu povodí Moravy MOV_03-01 MOV31723217. Veškerá PPO byla navržena na základě hydrotechnických výpočtů s využitím modelu 2D proudění a do Návrhu ÚP zapracována.

51 Ohrožení lokality Hrubý rybník povodní z řeky Moravy je administrativně řazeno do ZÚ **až Q100**. Protipovodňová opatření podmiňující realizaci výstavby v návrhových plochách v ZÚ Moravy byly v Návrhu vymezeny a konkretizovány. **Lokalita jako celek bude po jejich realizaci plnohodnotně chráněna i proti stoleté vodě.**

52 **Vymezené ZÚ řeky Moravy proto nemůže být důvodem vyloučení zastavitelnosti pozemků** v lokalitě Hrubý rybník (zvláště když v jiných lokalitách Kroměříže lze zde s podmínkou stavět i při riziku záplavy z Moravy už Q20).

- **ZÚ Zacharky a Kotojedky**

53 Lokalita je administrativně ohrožena záplavou v ZÚ Kotojedky při rozlivu Q20. Předchozí verze Návrhu popisovala **ohrožení vodami z Kotojedky v lokalitě jako „zbytkové", řešitelné osazením zástavby nad místní kótu Q100**[5]. Výše bylo také rozvedeno, že opatření pro ochranu před nežádoucími rozlivy Kotojedky a Zacharky existují! To vše vede PMSR k závěru, že vymezení konkrétních PPO by pro pořizovatele a projektanta Návrhu nemělo být složité. Přesto tato PPO nebyla, bezdůvodně a zcela v rozporu s cíli a procesem územního plánování, do Návrhu ÚP zahrnuta. Řešení rizika rozlivu Kojedky a Zacharky tak pořizovatel odložil na neurčito a v Návrhu ÚP vymezil jen územní rezervy pro potencionální budoucí plochy technické infrastruktury - PPO.

54 **Při zohlednění uvedeného je zřejmé, že vymezené ZÚ řeky Kotojedky a Zacharky nemělo být důvodem pro vyloučení zastavitelnosti pozemků v lokalitě Hrubý rybník. Obdobně jako v jiných zastavitelných plochách stačilo vymezit podmínky připravenosti území a vymezit konkrétní PPO.**

- **Limity povodňového ohrožení a přijatelného rizika**

55 Niva řeky Moravy byla vymezena jako oblast s významným povodňovým rizikem č. MOV_03-01 a MOV_03-04. Plochy Vlastníka v lokalitě Hrubý rybník spadají administrativně do ploch **středně ohrožených**

56 Podle Plánu pro zvládání povodňových rizik a podle Národního plánu povodí Dunaje je jedním z cílů zabránění vzniku nového rizika a snížení rozsahu ploch v riziku. V tomto smyslu nemají být v ÚPD vymezovány nové zastavitelné plochy, pokud by u nich měla být překročena míra přijatelného ohrožení (tj. ohrožení nízké u ploch vymezených pro bydlení).

[5] Viz str. 85 bod 4. Odůvodnění Návrhu ÚP ve znění k prvnímu veřejnému projednání.

email: zita.konupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

57 Návrh ÚP podmínil zastavitelnost ploch ve středním a vysokém riziku zajištěním komplexní povodňové ochrany tak, aby povodňové ohrožení zůstalo nejvýše nízké. A proto ani v důsledku existence zvýšeného rizika neměla být vyloučena zastavitelnost ploch Vlastníka v lokalitě Hrubý rybník, neboť **po naplnění podmínky (realizace PPO dle Návrhu opatření 2015 Agroprojekt, které jsou zapracovány v Dílčím plánu povodí) bude ohrožení v lokalitě zcela přijatelné (nulové, nejvýše reziduální)**

> Lze tak uzavřít, že **shodně jako v jiných návrhových lokalitách bylo ohrožení území povodněmi jednoznačně řešitelné dostatečně efektivními a konkrétně vymezenými protipovodňovými opatřeními dle Návrhu opatření 2015 Agroprojekt a Návrhu PPO 2022 a Návrhu PPO 2024. Neexistuje tak racionální a proporcionální důvod pro vyloučení zastavitelnosti ploch.** To platí tím spíše, že administrativní údaje o záplavovém území a míru ohrožení a rizika území, již neodpovídají skutečnému stavu (viz dále).

- ***Stanovení záplavových území a povodňových rizik nebylo aktualizováno a neodpovídá faktickému stavu (platí pro lokalitu R.1306 SV)***

58 PMSR konečně namítá, že **stanovení záplavových území a vymezení povodňových rizik** nebylo aktualizováno a po změnách v území již **neodpovídá skutečnému stavu v území. Pořizovatel měl při přípravě Návrhu přihlédnout ke změně poměrů, k nimž v lokalitě Hrubý rybník (konkrétně v ploše R.1306 SV) došlo.**

59 Návrh ÚP pracuje s plochou R.1306 SV jako se středně rizikovou a jako s plochou v ZÚ Kotojedky (Q20) a Moravy (Q100), přestože byl projektant, pořizovatel i zpracovatel Návrhu ÚP informován, že na této ploše (v předchozí verzi Návrhu Z.63 SV) byly dle pravomocného rozhodnutí prováděny práce, jež zajistily povodňovou ochranu území <u>nad úroveň Q100</u>.

60 Změna úrovně povodňového nebezpečí i změna úrovně záplavovosti je realizována na základě souhlasu příslušného stavebního úřadu s prováděním ohlášené stavby – zemních prací (ze dne 16.11.2010, sp. zn. 02/330/074876/1465/82/2010/Kub).

61 Městský úřad Kroměříž uzavřel dne 9.3.2011 s PMSR veřejnoprávní smlouvu o změně využití území č.j. 02/328/010748/190/9/2011/Kub, jejímž **předmětem byla realizace terénních úprav p.č. 1106/1, 1102/1 k.ú. Kroměříž,** 1.B část. Vlastník následně započal s prováděním terénních úprav. Náklad na tato protipovodňová opatření již přesáhl deset milionů korun. Veškeré popsané skutečnosti byly předneseny a doloženy jak zpracovateli a pořizovateli, tak projektantům Návrhu ÚP (zde odkazované důkazy jsou k dispozici u příslušného stavebního úřadu). Přesto nebyla tato fakticky realizovaná změna v území v Návrhu ÚP zohledněna a plocha je nadále vedena, jako by zde tato protipovodňová opatření realizována nebyla!

62 PMSR projektoval terénní úpravy s ohledem na omezující podmínky ve Vyhlášce o ZÚ Kotojedky a ve Vyhlášce o ZÚ Moravy. Z opatrnosti si Vlastník objednal kvalifikované posouzení splnění omezujících podmínek dle Vyhlášky o ZÚ Kotojedky jako odborného podkladu pro vydání stanoviska dle ust. § 17 VodZ přímo od VUT Brno, které dlouhodobě jak pro město Kroměříž, tak pro Povodí Moravy, s.p. lokalitu analyzuje, hodnotí a navrhuje efektivní PPO. Vlastník tím nepředestírá vůli směšovat územní plánování s územním či stavebním řízením, pouze <u>deklaruje, že území je již efektivně chráněno před povodní v důsledku kroků realizovaných v souladu se zákonem i podmínkami ve Vyhlášce o ZÚ Kotojedky a Vyhlášce o ZÚ Moravy</u>.

63 **Efektivita projektovaných a <u>nyní již realizovaných opatření</u> byla prověřena posouzením VUT Brno,** konkrétně **Posouzením vlivu stavby „Lokalita Kroměříž, Na Hrázi – technická infrastruktura" na parc. č. 1106/1 v k.ú. Kroměříž,** na odtokové poměry v inundačním území Moravy, Kotojedky a Zacharky, srpen 2025 (dále jen „**Posouzení VUT Hrubý rybník**"). K hydraulickému posouzení zájmové lokality z hlediska míry povodňového nebezpečí a možného ovlivnění odtokových poměrů byl použit hydraulický výpočet s použitím

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

2D numerického modelu simulujícího ustálené proudění ve vodních tocích Morava, Kotojedka a Zacharka při průtocích Q20 a Q100 za současného (referenčního) stavu území a stavu území po realizaci stavby (té, která již byla v mezidobí realizována). Výsledky simulace byly dokumentovány jak technickou zprávou, tak mapami povodňového nebezpečí pro kulminační průtoky Q20 i Q 100 (str. 4 **Posouzení VUT Hrubý rybník**).

64 VUT zpracovalo posouzení jako odborný podklad pro vydání stanoviska vodoprávního úřadu ke stavbě ve smyslu ust. § 17 VodZ. **Z posouzení a výpočtů VUT vyplynulo, že realizovaná stavba bude mít při Q100 zanedbatelný vliv na úrovně hladin v inundačním území**. Zejména však z posouzení VUT vyplynulo, že **realizací stavby (technické infrastruktury) „*dochází z důvodu plošného zvýšení úrovně terénu prakticky na celém území stavby k významnému snížení povodňového nebezpečí a ohrožení*. *Ve variantě 2* (tzn. po realizaci stavby[6]) *se na podstatné části území stavby, mimo okrajových částí u obvodových komunikací, vyskytuje maximálně reziduální nebo nízké ohrožení*."[7]**

65 Uvedené potvrzují přílohy: č. 3.2. Mapa hloubek při průtoku Q20 (návrhový stav), č. 4.1. Mapa hloubek při průtoku Q100 (návrhový stav), č. 3.4. Mapa rychlostí při průtoku Q20 (návrhový stav), č. 4.4. Mapa rychlostí při průtoku Q100 (návrhový stav), č. 3.6. Mapa úrovní hladin při průtoku Q20 (návrhový stav) a č. 4.6. Mapa úrovní hladin při průtoku Q100 (návrhový stav) a zejména č. 5.3. Mapa ohrožení (návrhový stav).

Důkaz:

- Posouzení vlivu stavby „Lokalita Kroměříž, Na Hrázi – technická infrastruktura" na parc. č. 1106/1 v k.ú. Kroměříž, na odtokové poměry v inundačním území Moravy, Kotojedky a Zacharky, srpen 2025

Lze tak uzavřít, že realizací pravomocně povolených opatření (celoplošným zvýšením terénu) došlo k dostatečné ochraně před povodní a k faktické změně poměrů v území v tom smyslu, že tato lokalita již nemůže být zaplavována rozlivy vodních toků Moravy, Kotojedky ani Zacharky ani při průtocích Q20! Současně mělo navýšení terénu nejvýše zanedbatelný vliv na úrovně hladin v inundačním území.

- ***Povinnost zohlednění změny poměrů a skutečného stavu***

66 Pokud se snad pořizovatel či dotčený orgán zdráhá reflektovat shora uvedené skutečnosti a dokonce i Posouzení VUT Hrubý rybník s odkazem na administrativně vymezená ZÚ a mapy ohrožení, pak je takový postup v příkrém rozporu s Plánem pro zvládání povodňových rizik vypracovaným podle ust. § 25 VodZ, který je opatřením obecné povahy, podle něhož platí:

---

[6] Poznámka autora: variantou 2 je v Posouzení VUT Hrubý rybník označen návrhový stav.

[7] Str. 15 Posouzení VUT Hrubý rybník: „***Realizací navrhované stavby „Lokalita Kroměříž, Na Hrázi – technická infrastruktura" dle dokumentace [1] dochází z důvodu plošného zvýšení úrovně terénu prakticky na celém území stavby k významnému snížení povodňového nebezpečí a ohrožení. Ve Variantě 2 se na podstatné části území stavby, mimo okrajových částí u obvodových komunikací, vyskytuje maximálně reziduální nebo nízké ohrožení (viz přílohy 5.1 a 5.2).***

V případě umísťování nové zástavby pro bydlení do připraveného prostoru dle [1] je třeba ***zajistit odpovídající míru ochrany navrhovaných objektů spočívající v zohlednění bezpečnostního převýšení nad úrovní hladiny návrhového povodňového průtoku a ve volbě vhodného stavebnětechnického řešení konstrukcí.***"

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel. 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně oddíl C vložka 33461

*„**Členění území podle míry povodňového ohrožení umožňuje posoudit vhodnost stávajícího nebo budoucího způsobu využití ploch a doporučit omezení případných aktivit na plochách v záplavovém území s vyšší mírou povodňového ohrožení a je tak vstupem do územního plánování a povolování staveb** v souladu s cíli uvedenými v kap. 5.4"*

V části 4.3 Plánu pro zvládání povodňových rizik (jež je závazné) se uvádí:

„Povodňové riziko, které vychází z map povodňového ohrožení, je uvedeno v seznamu limitů využití území, který vydal Ústav územního rozvoje jako podklad pro zpracování územně plánovací dokumentace. Mapy povodňového nebezpečí a povodňového ohrožení budou využívány v souladu s vyhláškou č. 79/2018 Sb. o způsobu a rozsahu zpracovávání návrhu a stanovování záplavových území a jejich dokumentace také při stanovování záplavových území.

*Tematický obsah map povodňového nebezpečí a povodňových rizik byl výchozím bodem pro formulaci obecných opatření ve všech oblastech s významným povodňovým rizikem (viz kapitola 6.3). **Informace, které lze z map získat jsou základním podkladem pro realizaci opatření nestrukturální povahy, zejména** pro pořízení nebo aktualizaci povodňových plánů a **uplatnění povodňové prevence v územních plánech** a při správních řízeních týkajících se jednotlivých staveb a činností v území. Znalosti o hloubce a rychlosti vody umožňují optimálně zvolit a dimenzovat opatření k zabezpečení objektů a aktivit v zaplavované oblasti. Výsledky map povodňového nebezpečí a povodňových rizik se využijí také pro první výběr a návrh konkrétních (strukturálních) opatření pro ochranu před povodněmi, i když v těchto případech se vždy provádí ještě podrobné šetření a analýza ekonomické efektivnosti zvoleného řešení.*

***Při faktické změně okolností (např. výstavba protipovodňových opatření) v mezidobí mezi jednotlivými cykly aktualizace plánů pro zvládání povodňových rizik není potřeba pro zohlednění změny míry ohrožení, když záměr už s ohledem na změnu objektivních okolností de facto není v nepřijatelném ohrožení, čekat na aktualizaci plánů pro zvládání povodňových rizik a potažmo map povodňového nebezpečí, povodňového ohrožení a povodňového rizika.** Příslušný vodoprávní úřad může sám ve vydávaném správním aktu přehodnotit míru ohrožení dle aktuální situace ve vazbě na objektivní změnu okolností. Tento svůj postup musí správní orgán náležitě odůvodnit ve vydaném správním aktu, např. s odkazem na v mezidobí aktualizované stanovení záplavového území.*

***Obsah map** povodňového nebezpečí a povodňových rizik **při současném zohlednění cílů pro období platnosti** (viz kap. 5.4) **je základem pro stanovení zásad pro umisťování a povolování staveb a činností a při tvorbě územně plánovací dokumentace pro jednotlivé kategorie povodňového ohrožení (...).**[9]"*

67 Že nejde o pouhou proklamaci či metodickou nezávaznou pomůcku potvrzuje i sám Krajský úřad v koordinovaném stanovisku ze dne 14.8.2024 vydaném k Návrhu ÚP, kde potvrzuje, že **kapitola 4.3. Plánu pro zvládání povodňových rizik (z níž je zde citováno) je závaznou částí** tohoto plánu[10]!

68 Jakkoli je povinnost reflektovat změnu poměrů v území explicitně vyjádřena jen ve vztahu ke stavebnímu řízení, je zřejmé, že tím spíše musí tato povinnost zavazovat orgány územního plánování (bez reflexe skutečného stavu v území v ÚPD by ani nebylo možné do procesu územního či stavebního řízení dospět)! Detaily technického charakteru (např. způsob technického provedení budov či evakuační plány) jsou otázkou navazujících procesů územního, resp. stavebního, řízení.

Zatímco Plán pro zvládání povodňových rizik hovoří v závazné části o povinnosti zohlednění faktické změny poměrů v území, pořizovatel a Krajský úřad se striktně drží vymezení administrativního a již neaktuálního povodňového nebezpečí a ohrožení v mapových podkladech a změnu v území odmítá v Návrhu ÚP jakkoli reflektovat!

[9] Str. 37 Plánu pro zvládání povodňových rizik, zvýrazněno zástupcem Vlastníka.
[9] Str. 41 Plánu pro zvládání povodňových rizik, zvýrazněno zástupcem Vlastníka.
[10] Str. 9 koordinovaného stanoviska Krajského úřadu ze dne 14.8.2024, č.j. KUZL 71312/2024

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

69 **Pokud by snad pořizovatel Návrhu nebyl schopen zohlednit změnu záplavových poměrů v území beze změny územně analytických podkladů, pak měl zajistit jejich řádnou aktualizaci, tj. měl zajistit změnu vymezení záplavových zón a přepočítání povodňových rizik.** Pořizovatel ÚP nechť navrhne u příslušného vodoprávního úřadu vydání (aktualizaci) dotčeného opatření obecné povahy o vymezení záplavových území a povodňových rizik, jehož výrok nechť je posléze promítnut do Návrhu ÚP.

70 **Alternativní možností je explicitní vyjádření, že v ploše** (resp. ve všech plochách této lokality) **je podmínkou výstavby realizace protipovodňových opatření**, např. **osazením zástavby nad místní kótu Q100 (a případně nové vymezení záplavového území a povodňových rizik v této lokalitě).**

Ad E. **Projevy nerovného přístupu (diskriminace) a nedůvodných omezení v Návrhu ÚP**

- ***Diskriminační přístup k nastavení podmínek územní připravenosti***

71 Kapitola f bod 8 textové části Návrhu podmiňuje územní připravenost pro zastavitelné plochy bydlení zajištěním komplexní protipovodňové ochrany území tak, aby

(i) tyto plochy nebyly dotčeny ZÚ v rozlivu Q20 a Q100 a
(ii) jejich výsledné povodňové ohrožení bylo nejvýše nízké.

72 Takového cíle by bylo dosaženo aplikací stejných podmínek územní připravenosti, jako v ostatních částech Kroměříže, kde jsou návrhové plochy vymezeny v ZÚ vodních toků a jsou povodněmi ohrožené.

73 Pokud byla vyloučena zastavitelnost ploch v lokalitě Hrubý rybník (zejména plochy R 1306 (SV) z důvodu ohrožení povodní z řeky Moravy v rozlivu Q100, pak takových ploch byla v Návrhu vymezena celá řada a řada z nich je ohrožena již dvacetiletou povodní (např. plochy Z.101, Z.102, Z.103). Shodně jako lokalita Hrubý rybník jsou stoletou vodou z řeky Moravy či Mošténky ohroženy plochy P.85 (BI), SV: P.351, P.352, P.562, Z.101, Z.102, Z.103, Z.353, Z.354, Z.359, Z.360, Z.451 a tyto současné (snad jen kromě P.562) náleží do kategorie středního ohrožení záplavami z pohledu rizikovosti výstavby. Snad ještě více ploch ohrožených záplavami je Návrhem vymezeno pro plochy HU (smíšené výrobní všeobecné), z nichž některé byly dokonce vyhodnoceny jako vysoce ohrožené záplavami (např. plochy P.94 a P.173).

74 Lokalita Hrubý rybník se nachází v ZÚ Moravy s dosahem teprve 100-leté povodně a administrativně je ještě stále míra ohrožení vedena v mapových podkladech zpracovaných podle Plánu pro zvládání povodňových rizik jako střední (úsek MOV 03_01 – Morava – Napajedla – Dub nad Moravou). Nicméně tato lokalita bude plnohodnotně chráněna před záplavou týmiž protipovodňovými opatřeními, které jsou vymezeny v Návrhu pro ostatní plochy.

75 Není tedy legitimní důvod přistupovat k této lokalitě v procesu územního plánování odlišně od ploch uvedených výše. Míra nebezpečí a ohrožení dle Plánu pro zvládání povodňových rizik (**střední ohrožení existující navíc již jen administrativně**) **proto nemůže být důvodem pro vyloučení zastavitelnosti pozemků v lokalitě, pokud pořizovatel přistupuje ke zpracování Návrhu nediskriminačně.**

76 Pro ZÚ Kotojedky, Zacharky a Olšinky není v ploše Hrubého rybníka vymezeno žádné ohrožení či riziko ve smyslu Povodňové směrnice a Plánu pro zvládání povodňových rizik a platí zde proto **toliko omezující podmínky vymezené ve Vyhlášce o ZÚ Kotojedky**.

77 Příslušný vodoprávní úřad vymezil ve **Vyhlášce o ZÚ Kotojedky omezující podmínky takto:** *„Každá plánovaná výstavba v záplavovém území musí být posuzována s ohledem na ovlivnění odtokových poměrů v inundaci, s ohledem na možné hloubky a rychlosti vody a případné ohrožení stavby. Vyjádření pro tyto stavby v záplavovém území poskytuje Povodí Moravy, s.p. Brno. Stavební úřady nevydají povolení ke stavbám, terénním úpravám a zařízením a činnostem, pokud jim žadatel nedoloží souhlas podle ust. § 17 vodního zákona. V případě nově plánované výstavby v záplavovém území, která může ovlivnit odtokové poměry, bude*

email: zita.kompetkova@zk-line.cz tel: 602 102 774

lokalita detailně přeměřena a průběhy hladin v dané lokalitě přepočítány a budou vyhodnocena vhodné protipovodňová opatření a vliv na odtokové poměry. (...)".[11]

78 Z uvedeného vyplývá, že právní předpisy ani správní akty nevylučují výstavbu v ZÚ Kotojedky, omezují teprve podmínky pro umístění staveb v ZÚ. **V plochách není evidováno žádné nebezpečí či ohrožení záplavy z vodních toků Kotojedky či Zacharky,** proto **nelze pro tyto toky aplikovat omezení a doporučení podle Plánu pro zvládání povodňových rizik**. Nad rámec uvedeného je nutné připomenout, že **plocha R.1306 (SV) už fakticky ohrožena záplavami (na rozdíl od většiny ostatních zastavitelných ploch vymezených Návrhem ÚP v ZÚ)**. Vše tak nasvědčuje závěru o nedůvodnosti vyloučení zastavitelnosti lokality Hrubý rybník (přinejmenším plochy R.1306 SV)

79 **Pokud tedy Návrh umožňuje v některých plochách v ZÚ či v plochách středního či dokonce vysokého ohrožení zaplavením, realizaci výstavby s podmínkou realizace PPO, neexistuje žádný racionální a ospravedlnitelný (nediskriminační) důvod pro to, aby nebyly stejné podmínky zastavění zakotveny i pro lokalitu Hrubého rybníka**.

80 Jedná-li se o lokality srovnatelné (funkční využití, velikost, umístění atd.), je třeba s ohledem na zásadu nediskriminace při zásahu do vlastnického práva dbát o rovnoměrné rozložení břemen v území. Jedna z nejjednodušších definic diskriminace (odlišného zacházení) říká, že je to nestejné zacházení se stejným, nebo naopak stejné zacházení s nestejným. O zakázanou diskriminaci pak půjde, pokud takovému odlišnému zacházení, které je někomu k tíži, chybí objektivní zdůvodnění. Namítající má za to, že předložený návrh k němu přistupuje diskriminačně, když v území potenciálně dotčeném stejným povodňovým jevem ze stejných vodních toků zachovává některé plochy zastavitelnými, zatímco plochu, v níž se nachází pozemky v jeho vlastnictví činí nezastavitelnou. Namítající je přesvědčen, že rovným a nediskriminačním přístupem by v návrhu ÚP Kroměříže byla plocha v níž vlastní pozemky zachována jako zastavitelná s podmínkami, které by směřovaly k eliminaci povodňového nebezpečí a ohrožení, což by vedlo k odstranění povodňového rizika.

81 Se shora uvedeným souvisí již dříve vznesená námitka, že PPO byla vymezena na základě již neaktuálních podkladů a podle dnes již 10 let staré projektové dokumentace.

- ***Stanovení podmínky realizace PPO dle neaktuálních podkladů a konkrétní projektové dokumentace***

82 Shora bylo popsáno, že podklady, z nichž projektant při přípravě Návrhu ÚP vychází, již dnes neodpovídají faktickému stavu. Příkladem může být právě plocha R.1306 SV.

83 **Nesprávná je i úvaha, že Kroměříž má být chráněna navrženými PPO Morava – Moštěnka dle projektové dokumentace z roku 2015 (Návrh PPO Agroprojekt 2015)**. I kdybychom optimisticky uvažovali o realizaci protipovodňových hrází a dalších staveb z takto starého projektu v příštích deseti letech, lze jen stěží doufat, že by historicky navrhovaná opatření nebyla technologicky zastaralá a že by mohla odpovídat faktickému stavu a změnám v území. Práce s vodními toky se v otázkách jejich morfologie, hydroekologie a zejména v otázkách jejich vodního a povodňového režimu, v posledních letech dramaticky mění. Mění se nástroje ochrany co do jejich technologie a dimenzí a mění se také způsob jejich uplatňování tak, aby i ve městech mohly fungovat přírodě bližší a pro obyvatele výrazně přívětivější (a multifunkční) prvky povodňové ochrany. A pokud si představíme reálnější scénář, budeme uvažovat o realizaci PPO Morava – Moštěnka v horizontu příštích dvaceti let. Opravdu mají být bez dalšího realizovány PPO podle projektu starého třeba třicet let?

84 **Požadujeme proto, aby Návrh ÚP nespecifikoval plánovaná protipovodňová opatření přímým odkazem na projekt, který je v rozporu s principy památkové péče a už nyní je deset let starý (a možná zastaralý).** Vlastník je přesvědčen, že Povodí Moravy je plně způsobilé ve svém stanovisku či podkladech (až budou aktualizovány) vyhodnotit, zda realizovaná protipovodňová opatření jsou způsobilá ochránit lokalitu a umožnit

[11] Opatření obecné povahy Městského úřadu Kroměříž č.j. MeUKM/025041/2013, kterým bylo vymezeno záplavové území toku Kotojedka, Olšinka a Zacharka.

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

výstavbu či nikoli. **Přímým odkazem na konkrétní projekt bude město v budoucnu nuceno, aby investovalo do protipovodňové ochrany, která nemůže reflektovat ani vývoj hydrologických poměrů všech dotčených vodních toků a jejich rozlivů, ani technologický vývoj protipovodňových staveb a opatření.**

- ***Diskriminační a protizákonný postup při aplikaci stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje***

85 Krajský úřad Zlínského kraje ve svém stanovisku ze dne 13.5.2025, č.j. KUZL 43749/2025, konstatoval následující: *„Nesouhlasíme s vymezením těchto ploch: (..) Z.208, Z 210"*.

86 Shodně jako v případě ploch v lokalitě Hrubý rybník měla být důvodem nesouhlasu s vymezením těchto ploch absence vymezení opatření k ochraně před povodní. Stanovisko Krajského úřadu hovoří jednoznačně o vyloučení zastavitelnosti těchto ploch. **Pořizovatel sice v Návrhu ÚP plochy Z.208 a Z.210 plošně redukoval, nicméně jejich zastavitelnost nevyloučil, jak mu uložil Krajský úřad Zlínského kraje.**

87 Pokud se pořizovatel necítil být vázán stanoviskem kraje v případě ploch Z.208 a Z.210, mohl stejně tak přistoupit k posouzení faktického ohrožení ploch v lokalitě Hrubý rybník (minimálně vzhledem ke změně poměrů v lokalitě) a tyto také určit k zastavění. Jedině tak by bylo možné jeho postup považovat za nediskriminační.

IV.

Ostatní námitky vůči vymezení ploch a podmínkám jejich využití v lokalitě „Hrubý rybník"

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR v lokalitě Hrubý rybník (alt. „**Za Oskolí**" či „**Zahrady za Oskolí**"):
parc. č.: 1106/1 (plochy MU R.1306 SV a PU Z.76, ZU Z.127 a PU Z.72)
parc. č.: 1468/11, st. 2773, st. 6964 a st. 3157 (plochy OU R.1305 (SV), PU P.46)
parc. č.: 1468/1 (plochy MU, NU K.940, NU K.941, ZU Z. 71 a PU Z.45)
parc. č.: 1102/4, 1101/4, 3274/4, 1464/5 a 1465/1 (plochy PU Z.80)
parc. č.: 1463/2, 1465/5 a 1476/5 (plochy MU)
Námitka zbytečného záboru půdy nejvyšší bonity namísto půd neúrodných – rozpor s předpisy na ochranu zemědělského půdního fondu

88 Zemědělská půda je právními předpisy důsledně chráněna. To platí zvláště v případě půdy nejvyšší bonity (kategorie BPEJ I.). Určení nejkvalitnějších půd k zastavění v ÚPD je možné jedině za velmi přísných, zákonem vymezených, podmínek, a to tehdy, **pokud veřejný zájem na změně určení výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu** (ust. § 4 odst. 3 a ust. § 5 ZPF). Shodný požadavek ochrany ZPF a minimalizace záboru ZPF v I. a II. třídě ochrany ostatně vyplývá i ze zadání ÚP.[12] **Současně platí, že nesmí být k zastavění vymezeny půdy nejvyšších kvalit, pokud jsou v území jiné zemědělské plochy s půdou nižší kvality (ust. § 4 odst. 1 písm. b) Zákona o ZPF)!**

89 Ze zákona tak lze odnímat půdu ze ZPF jedině tehdy, pokud

(i) *„neexistuje jiné řešení"*,

(ii) veřejný zájem na odnětí půdy ze ZPF výrazně převažuje nad jinými veřejnými zájmy a

(iii) přednostně musí být odňata zemědělská půda méně kvalitní.

90 Přes uvedené jsou upraveným Návrhem určeny k zastavění téměř výlučně jen nejkvalitnější půdy (nejvíce záboru je v I. a II. třídě ochrany) s odůvodněním, že nejkvalitnější půdy se prostě nacházejí při hranicích zastavěného území města. **Přitom ve stávajícím územním plánu je významná lokalita Hrubý rybník („Za**

[12] Viz např. str. 9 zadání ÚP, obdobně z ÚPD vydané krajem viz str. 17 a 18 Zadání ÚP.

email: zita.koupcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

Oskol") **určena k zastavění bytovými domy.** **Půda v tomto místě je široko daleko nejhorší kvality (třetí třídy ochrany)**. Z urbanistického pohledu, z pohledu návaznosti na sídlo i z pohledu nároku na infrastrukturu, je tato lokalita dlouhodobě městem označována za ideální lokalitu pro rezidenční bydlení a další rozvoj Kroměříže. Přesto upravený Návrh ÚP **přesouvá rezidenční výstavbu z tohoto místa do míst, kde se nachází půda nejvyšší kvality (např. v lokalitě Hanácká pole, Pekelce II či Vážany).**

91 V lokalitě **Hanácká pole** (plocha **Z.25 SV**) se nacházejí téměř na celé ploše ty nejcennější půdy **třídy ochrany I.** (BPEJ 3.03.00) a tzv. **jedničkové půdy** (BPEJ 3.02.00) jsou i v lokalitě Pekelce II. (plocha **Z.210 BI, P.248 BI, Z.208 BI**). A **ve Vážanech** v ploše **Z.266 (zde se ani nejedná o proluku v zástavbě) a Z.264** jsou prvotřídní půdy také (I. a II. třídy ochrany BPEJ 3.08.10 a 3.02.00! **Oproti tomu plocha R.1306 SV se nachází až ve III. třídě ochrany (BPEJ 3.59.00).**

92 **Jediným důvodem pro vyloučení zastavitelnosti lokality Hrubý rybník je ohrožení území záplavami z vodních toků Kotojedky a Zacharky**. Jak ovšem bylo rozvedeno výše, účinná a efektivní protipovodňová opatření již byla řádně navržena (na pozemku parc. č. 1106/1 v ploše R.1306 SV byla dokonce efektivní protipovodňová ochrana v souladu s právními předpisy realizována) a **neexistuje proto ospravedlnitelný důvod, proč tyto plochy na nejhorších zemědělských půdách nebyly určeny k zastavění s podmínkou územní připravenosti (protipovodňové ochrany)**.

93 **Nelze tak argumentovat, že by byla nezbytnost vymezení „jedničkových" půd dána s ohledem na neexistenci či nevhodnost půd nižší kvality (BPEJ III.)** ve smyslu ust. § odst. 4 odst. 2 Zákona o ZPF, které musí být ze zákona odnímány přednostně (ust. § 4 odst. 1 písm. c) Zákona o ZPF).

94 **Nedůvodné přemístění bytové výstavby z půdních bloků té nejhorší kvality do půdních bloků se zeminou prvotřídní kvality rozhodně není v souladu s cíli a účelem předpisů na ochranu ZPF. Lze dokonce dovodit, že je Návrh ÚP v rozporu se zákonem, a to s ust. § 4 a 5 Zákona o ZPF.**

95 Návrh ÚP u některých ploch nenabízí poměření veřejných zájmů s odkazem na ust. § 4 odst. 3 poslední věta Zákona o ZPF (podle kterého nemusí být *„znovu"* poměřovány jednotlivé veřejné zájmy, pokud dochází ke změně ÚPD, při níž se nemění způsob využití plochy). **Dle přesvědčení PMSR ovšem takový postup není v souladu se zákonem v situaci, kdy je pořizován zcela nový ÚP, nikoli jeho pouhá změna! Uvedené činí Návrh ÚP nejen nepřezkoumatelným, ale také nezákonným.**

Plocha Z.72 (PU) a plocha Z.127 (ZU)
Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1106/1
Námitka neúměrné šíře komunikace a nadbytečného pásu zeleně

96 Plocha Z.72 byla vymezena jako součást komunikace označované dříve jako městská třída vnější, dnes je popisována jako úsek v souběhu s žel. tratí č. 305, který má sloužit k zajištění dopravního propojení v rámci základní koncepce dopravního řešení města (str. 13 odůvodnění Návrhu). **Vlastník trvá na své námitce a nesouhlasí s vedením této městské třídy vnější v ploše Z.72 PU a požaduje vyvedení dopravy z města po obchvatu (v podrobnostech viz jeho předchozí námitky).**

97 **Pokud nedojde ke zrušení (resp. přeložení) trasy městské třídy vnější v tomto úseku, pak Vlastník uplatňuje alespoň námitku proti dimenzím plochy Z.72 PU**. V ploše mezi železniční drahou a plochami v územní rezervě k zastavění (v majetku PMSR plocha R.1306 SV) má být umístěna dvoupruhová místní komunikace v souběhu s železniční tratí s doprovodnou zelení a stezkou v přidruženém dopravním prostoru. Na str. 107 odůvodnění Návrhu je šíře komunikace obhajována takto: *„Dimenze plochy Z.72 PU vychází z*

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

potřeby zajištění prostoru pro umístění případných křižovatek této možné budoucí dopravní trasy se stávajícími místními komunikacemi v lokalitě Hrubý rybník (MK Na Hrázi a MK po hrázi Hrubého rybníka)".

98 V předchozí verzi Návrhu měl vzniknout pás o šíři téměř 27 metrů mezi železniční tratí a krajnicí vozovky, v němž měla být umístěna zeleň. Tento prostor byl označován jako prostor s omezeným využitím. Následovat měla dvoupruhová vozovka běžných rozměrů, prostor pro umístění alejové zeleně a za ní chodník.

99 Vlastník namítal, že taková kompozice profilu komunikace nedává smysl (přinejmenším čtenáři Návrhu ÚP tento smysl není představen). Izolační zeleň měla být umístěna mezi rušivé vlivy a plochy bydlení. Zóna bydlení je odhlučněna a odprašněna masivní šíří izolační zeleně od provozu vlaků (které zde jezdí jen párkrát za den), namísto toho, aby byla chráněna před negativními vlivy silničního provozu navrhované městské „autostrády". Namísto vyslyšení této námitky pořizovatel navrhl novou plochu Z.127 (ZU), v níž má být napříště umístěna další zeleň ještě mimo plochu určenou pro komunikaci a její doprovodnou zeleň.

100 Dimenze obou těchto ploch (Z.72 PU a Z.127 ZU) ještě více než v předchozí verzi Návrhu narušuje plánovanou a právě prováděnou výstavbu v celé lokalitě.

101 **Návrh ÚP totiž počítá s posunem plochy Z.72 PU zcela přesně k patám navrhovaných dvoudomů** (jak vyplývá z územní studie „Lokalita Kroměříž Na Hrázi" zpracované Ing. Arch. Opatrným v srpnu 2023, dále jen **„Územní studie"**, jež byla řádně odevzdána pořizovateli) **a nově vymezená plocha Z.127 ZU už je vytvářena na úkor projektovaných řadových domů**. To vše v situaci, kdy Městský úřad Kroměříž byl pořizovatelem Územní studie, studie mu byla řádně a se všemi požadovanými podklady a stanovisky doručena a s projektantem Návrhu ÚP byla tato studie za přítomnosti zástupce Vlastníka projednávána. **Tento přístup vykazuje zjevné prvky svévolného jednání zvláště v situaci, kdy byla ještě po prvním veřejném projednání plocha zástavby dle Územní studie dále narušena vymezením nové plochy Z.127 ZU.**

102 PMSR z opatrnosti opakovaně odkazuje na již předložený soutisk vrstvy katastrální mapy, hlavního výkresu Územní studie a hlavního výkresu Návrhu ÚP, provedený Ing. Arch. Opatrným (dále jen **„Soutisk"**), který ukazuje, jaké dopady budou mít nově vymezené plochy veřejných prostranství a dopravních koridorů na budoucí zástavbu lokality dle Územní studie.

103 **Vlastník požaduje zrušení tohoto úseku městské třídy vnější z důvodů popsaných v předchozí námitce, na kterou tímto opakovaně poukazuje.**

104 PMSR závěrem upozorňuje, že zrušení pásu zeleně podél komunikace (nadto když plocha Z.72 počítá s umístěním vegetačního doprovodu komunikací) ve prospěch zeleně rodinné zástavby dle Územní studie, umožní realizaci projektu dle Územní studie a nebude mít negativní dopady na množství zeleně v oblasti. Takové řešení se jeví jako proporcionální, nepoškozující PMSR a šetřící veřejné i soukromé zájmy v oblasti.

Plocha **Z.76 (PU)**
Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1106/1
Námitka neúměrné šíře plochy

105 PMSR trvá na již podané námitce vůči šíři plochy Z.76 PU. Plocha pro komunikaci s oboustranným stromořadím je 25 metrů a prostor pro její umístění (či případné přetrasování) přímo hraničí s plánovanou a v probíhajícím územním řízení projednávanou (v rozsahu technické infrastruktury) výstavbou bytových domů (viz Územní studie).

106 **V území je počítáno s umístěním chodníku a zeleně tak, jak umožňuje územní plán pro plochy PU (viz Územní studie), nicméně nepovažujeme za vhodné, aby veřejné prostranství dosahovalo až k patám plánovaných domů. Vlastník požaduje zúžení plochy Z.76 PU tak, aby nevylučovala či neomezovala budoucí umístění bytových domů dle Územní studie. Aby mohly být domy v ploše umístěny, je**

email: zita.kompetkova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461

nezbytné zúžení plochy Z.76 PU alespoň o 5 metrů, s ohledem na požadavky naplnění stanovených koeficientů zeleně.

107 PMSR závěrem upozorňuje, že zúžení ploch zeleně ve veřejných prostranstvích ve prospěch zeleně bytové a rodinné zástavby dle Územní studie umožní realizaci projektu dle Územní studie a nebude mít negativní dopady na množství zeleně v oblasti. Takové řešení se jeví jako proporcionální, nepoškozující PMSR a šetřící veřejné i soukromé zájmy v oblasti.

108 Aplikuje-li PMSR třístupňový test proporcionality (viz např. nálezy Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, bod 23; či ze dne 15. 12. 2015, sp. zn. I. ÚS 1587/15, bod 27, srov. též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2023, č. j. 6 As 319/2021-111, bod 78), který sestává z následujících kroků posouzení: 1. test vhodnosti – zda opatření omezující základní právo je vůbec způsobilé dosáhnout sledovaného cíle; 2. test potřebnosti – zda sledovaného cíle není možno ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly do základního práva; a 3. test proporcionality v užším smyslu – zda je zásah přiměřený, tedy zda je závažnost zásahu do základního práva v dané konkrétní situaci vyvážena významem sledovaného cíle, návrh ÚP Kroměříže v dotčené ploše neobstojí.

109 Požadavek na vyšší podíl zeleně v daném prostoru lze hodnotit z hlediska významu sledovaného cíle na škále „marginální - dílčí - relevantní – významný - určující" maximálně druhým nejslabším stupněm, tj. jako dílčí význam. Sledovaného cíle lze totiž bez dalšího dosáhnout výsadbou soukromé zeleně v zahradách. Nadto je potřebné poznamenat, že vegetační kryt je způsobilý poskytovat ochranu pouze po část kalendářního roku, zatímco doprava, proti níž má působit je záležitostí celoroční a rozptylové podmínky jsou zpravidla nejhorší v zimě, kdy vegetační kryt v pásu zeleně zamýšlenou ochranu prakticky neposkytuje. Namítající proto tvrdí, že zásah do jeho práv není řádně odůvodněn veřejnými potřebami. Za této situace hodnotí namítající zásah do svých práv na škále „nepatrný – mírný – podstatný – závažný – extrémní" minimálně stupněm podstatný.

Plocha: P.46 (PU) a Z.45 (PU)
Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1468/1, 1468/11 a 1476/5
Námitka diskriminačního přístupu a neúměrné šíře komunikace

110 Plocha P.46 PU představuje veřejné prostranství a její dimenze nemá v lokalitě žádné opodstatnění. Plocha Z.45 PU je obslužnou komunikací pro plochy OU a MU a bezprostředně navazuje na plochu P.46 PU (je jejím prodloužením). Obě plochy jsou **nepřiměřeně naddimenzované.**

111 **Šíře komunikace v ploše Z.70 je přibližně 14,3 metrů, následně se komunikace zcela bezdůvodně rozšiřuje o dalších 6 metrů a v některých úsecích i více! Tato komunikace bude co do své využitelnosti komunikací slepou** (směřuje pouze k zahrádkám a řece) a není tak vůbec pochopitelné, proč by se měla tak dramaticky rozšiřovat! Lze se tak ptát, proč mají být plochy komunikací výrazně širší na pozemcích PMSR, než na pozemcích jiných vlastníků v lokalitě. I v tomto případě je vůči PMSR přistupováno diskriminačně ve srovnání s dalšími vlastníky v lokalitě!

112 **Vlastník požaduje vymezení komunikací nejvýše ve stejné šíři, jako je v ploše Z.70.**

Závěr:
PMSR trvá na zohlednění námitek bez ohledu na to, zda některé z nich směřují toliko proti Odůvodnění Návrhu ÚP. Odůvodnění bude sloužit další desítky let jako výkladová pomůcka pro rozhodování o změnách v území. **Důkaz:**

- Soutisk vrstvy katastrální mapy, hlavního výkresu Územní studie a hlavního výkresu Návrhu ÚP, provedený Ing. Arch. Opatrným v měřítku 1:1200

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

i. K osvědčení míry dopadů vymezenými plochami veřejných prostranství a dopravních koridorů na budoucí zástavbu lokality dle Územní studie

V.

Neúplné a nepřezkoumatelné vyhodnocení SEA

113 V říjnu roku 2025 zpracovala RNDr. Zuzana Kadlecová nové hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA), jež obsahuje mj. reakci na nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 26.2.2020, č.j. KUZL 83863/2019. Krajský úřad v něm konstatoval, že v tehdejším vyhodnocení SEA absentuje zhodnocení vlivu dopravní koncepce na významně urbanistické hodnoty UNESCO památky a že trasování vnějšího dopravního okruhu (mj.) v místě mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR. Krajský úřad uzavřel, že přestože Návrh ÚP obsahuje významnou změnu dopravní koncepce městu (vymezení tzv. krajinné a vnější obslužné trasy, v dalším návrhu označované městská třída vnější), dokumentace SEA se hodnocení dopadů nové dopravní koncepce takřka nevěnovala[13].

114 Vlastník tak očekával důkladné hodnocení vlivu dopravní koncepce (vnější třídy městské a vnějšího „krajinného" okruhu) na životní prostředí, zdraví obyvatel a zejména na památkové hodnoty Kroměříže. Shora bylo popsáno, že dopravní koncepce (zejména trasování městské třídy vnější) od veřejného projednání Návrhu v roce 2024 neprošla významnější změnou. Zpracovatel hodnocení tak měl k dispozici téměř 4 roky času k řádným analýzám nezbytným pro vypořádání připomínek Krajského úřadu. Přesto svého závazku nedostál.

115 <u>Vzdor skutečnosti, že se dopravní koncepce městské třídy vnější vůbec nezměnila</u> (**došlo jen k vymazání názvu obou okruhů a k textovému potlačení významu a dopadů dopravních koridorů**), tato třída stále protíná památkově chráněné prostory, stále prochází areálem Výstaviště Floria, a **má ve výkresových částech Návrhu ÚP stále tytéž prostorové parametry**) je vyhodnocení SEA co se týče dopravní koncepce ještě skromnější, než v předchozí verzi. <u>**Zpracovatelka veškeré připomínky Krajského úřadu vypořádala konstatováním, že oba dopravní půlokruhy byly z Návrhu ÚP vypuštěny a tím odpadl předmět posuzování**</u>!!!

„V novém návrhu územního plánu byly předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravních půlokruhů vypuštěny, tímto odpadl předmět posuzování. Doprava je řešena doplněním a propojením místních vazeb a vytvářením alternativních dopravních tras pro rozptýlení dopravních intenzit místních přepravních vztahů, zejména v rámci systému veřejných prostranství, včetně napojení dopravní sítě města na nadřazenou dopravní síť[14].

116 Patrně z téhož důvodu zpracovatelka nehodnotila vlivy dopravní koncepce na kulturní dědictví ani hodnocení dopadů na lidské zdraví z hlukové zátěže atp.[15]

117 **Uvedené činí Návrh ÚP, včetně dokumentu SEA, neúplným, věcně nesprávným a zcela nepřezkoumatelným. Při totožnosti vedení i parametrů dopravního koridoru městské třídy vnější je zcela absurdní a neudržitelné tvrzení, že se dopravní koncepce tohoto půl okruhu od základu změnila!**

VI.

[13] Viz str. 104 a 105 hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) k Návrhu ÚP, zpracované v říjnu 2025 RNDr. Zuzanou Kadlecovou.
[14] Str. 105 hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) k Návrhu ÚP, zpracované v říjnu 2025 RNDr. Zuzanou Kadlecovou.
[15] Str. 152 a 153 hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) k Návrhu ÚP, zpracované v říjnu 2025 RNDr. Zuzanou Kadlecovou.

email: zita.kompetkova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

Setrvání na již uplatněných námitkách

- **Setrvání na námitkách vztahujícím se k dopravní koncepci města, zejména k vymezení městské třídy vnější**

118 PMSR trvá na svých námitkách uplatněných vůči Návrhu ÚP **k dopravní koncepci města, zejména (nikoli výlučně) k vymezení trasy městské třídy vnější**, uplatněných po prvním veřejným projednáním, tak jak byly popsány **v části III. a v části V. jeho námitek ze dne 12.8.2024.**

119 Z procesní opatrnosti PMSR vkládá do těchto námitek aktualizaci **vyznačení městské třídy vnější**, jak proti ní nadále brojí na výřezu výkresu dopravy:



120 **Návrh ÚP v podobě k opakovanému veřejnému projednání neobsahuje v otázkách dopravní koncepce významnější rozdíly.** Nicméně **označení ploch vymezených pro dopravní infrastrukturu (dotčenou již uplatněnými námitkami) se drobně změnilo, což tímto PMSR reflektuje** takto:

Plochy a koridory veřejné dopravní infrastruktury: městské třídy vnější (PU, PX, P.5 PX, PU, Z.32 PU, Z.242 PU, Z.249 DS, PU, P.61 PU, P.108 PU, Z.72 PU, P.42 PU, P.74 PU, P.169 PU, jak je tento dopravní koridor vymezen zejména v bodě d/1.2.2. Textové části Návrhu ÚP, v Hlavním výkresu č. 2.b, Výkresu dopravy č. 4.a.1. a ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací č. 2.c
VPS v koridoru a na plochách městské třídy vnější: VD.02, VD.03, VD.04, VD.05i, VD.06a, VD.06b, VD.06c, VD.06.d, VD.06e
Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR: parc č.888/34, 888/24, 890/18, 886/1, 1106/1 a dále sousedící (mezující) pozemky parc. č. 4566/34, 4566/35, 4566/37, 4566/39, 1025/2

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

121 Nadto se v upraveném Návrhu ÚP již neobjevuje označení „městská třída vnější" a změnilo se odůvodnění dopravní koncepce. **Z procesní opatrnosti tak PMSR nezbývá, než své dosavadní námitky zopakovat, a to tak, že PMSR činí již své uplatněné námitky vůči Návrhu ÚP ze dne 12.8.2024 v části I. až III. nedílnou součástí tohoto podání.** Takové řešení považuje za vhodnější, než prosté kopírování rozsáhlého textu.

122 Jak bylo uvedeno, rozporovaný okruh už nenese oficiálně označení městská třída vnější. Odstraněním pojmenování dopravního okruhu mají být patrně sníženy obavy obyvatel (a Vlastníka) z neúměrného zvýšení dopravní zátěže na této trase. Nicméně **Vlastník v zájmu kontinuity uplatněných námitek a srozumitelnosti textu bude i nadále termín „městská třída vnější" používat.**

123 **Přílohou a nedílnou součástí textu těchto námitek** jsou:

- **Námitky PMSR vůči návrhu ÚP** města Kroměříž a vlivu na jeho udržitelný rozvoj ze dne **12.8.2024** adresované Městskému úřadu Kroměříž, **část III. a IV.**

- **Setrvání na námitkách vztahujícím se vymezení funkčních ploch OK**

124 PMSR trvá na svých námitkách uplatněných vůči Návrhu ÚP ve vztahu k vymezení ploch OK v lokalitě Rybalkových kasárek, uplatněných po prvním veřejným projednáním, tak jak byly popsány **v části V. A. jeho námitek ze dne 12.8.2024**.

125 **Přílohou a nedílnou součástí textu těchto námitek** jsou:

- **Námitky PMSR vůči návrhu ÚP** města Kroměříž a vlivu na jeho udržitelný rozvoj ze dne **12.8.2024** adresované Městskému úřadu Kroměříž, část V.A.

- **Setrvání na dalších námitkách**

126 PMSR trvá na svých námitkách uplatněných vůči Návrhu ÚP po prvním veřejném projednání k určení ploch v **k.ú. Vlčetín** (LV č. 4862), plocha R.1327 ZK MU (pozemky parc. č. 1441/5 v k.ú. Vlčetín) a **Těšnovice** (LV č. 751), plocha MU (pozemky parc. č.: 382/1 a st. 308 v k.ú. Těšnovice), tak jak byly popsány **v části V. bodech H a J námitek ze dne 12.8.2024**.

127 PMSR trvá na svých námitkách rozporu Návrhu ÚP i procesu jeho pořízení s právními předpisy, tak jak byly uplatněny po prvním veřejným projednáním a jak byly popsány **v části VI. námitek ze dne 12.8.2024**.

128 PMSR namítá, že v procesu pořizování Návrhu došlo k porušení právních předpisů v otázce naplnění požadavků dotčených orgánů a procesně řádného odstraňování rozporů mezi jejich stanovisky. PMSR je připraveno vyžádat si u dotčených orgánů (zejména Ministerstva kultury, Ministerstva dopravy, Krajského úřadu Zlínského kraje a Povodí Moravy s.p.) podklady o proběhnuvších jednáních k vyřešení problematických otázek a k odstranění rozporů (souvisejících zejména s dopravní koncepcí a PPO).

129 Vlastník tak činí z opatrnosti z důvodu budoucí soudní obrany. Text uplatněných námitek v příloze je nedílnou součástí tohoto podání.

130 **Přílohou a nedílnou součástí těchto námitek** jsou:

- **Námitky PMSR vůči návrhu ÚP** města Kroměříž a vlivu na jeho udržitelný rozvoj ze dne **12.8.2024** adresované Městskému úřadu Kroměříž, **část V. body H a J, část VI.**

VII.

Závěr

email: zita.kompcikova@zk-line.cz tel: 602 102 774

Line, spol. s r.o. poštovní adresa Obědkovice 110, 79823
Obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně,oddíl C,vložka 33461

(i) **Závěrem Vlastník žádá o zohlednění a posouzení veškerých námitek, zejména o**

- **zachování zastavitelnosti ploch v lokalitě Hrubý rybník, neboť pro zrušení zastavitelnosti zde nejsou legální ani legitimní důvody;**
- o prostorové omezení (zúžení) ploch Z.72 PU, Z.76 PU, o zmenšení ploch P.46 PU a Z.45 PU;
- o zrušení plochy Z.127 ZU;
- zrušení vymezených ploch PU pro umístění koridoru městské trasy vnější (jak byla specifikována v části VI. výše) a zrušení vymezení veřejně prospěšných staveb s označením VD.02, VD.03, VD.04, VD.05i, VD.06a, VD.06b, VD.06c, VD.06.d, VD.06e pro koridor městské třídy vnější, zejména v úseku ulice K Výstavišti a dále v ploše Z.32 PU;
- o zrušení plochy Z.32 PU a zrušení plochy pro veřejně prospěšné stavby s označením VD.02 na pozemku parc. č. 886/1 v k.ú. Kroměříž,
- o zrušení propojení ulice K Výstavišti s plochami Z.210 BI, P.248 BI a Z.208 BI v ploše Z.32 PU;
- o zrušení vymezení plochy P.246 PU pro propojení ulic Požárníků a Osvoboditelů;
- řádné doplnění posouzení dopravní koncepce města v Dokumentu SEA;
- o úpravu specifikace plochy OK (jak byla požadována v textu výše);
- o umožnění funkčního využití části pozemku parc. č. 1441/5 v k.ú. Vlčetín (v ploše R.1327 ZK MU) pro rekreaci a bydlení (např. v ploše SV) a o umožnění rekreačního a sportovního funkčního využití pozemků parc. č.: 382/1 k.ú. Těšnovice.

(ii) **Vlastník opětovně deklaruje, že je v zájmu předcházení sporů připraven vést diskuzi a společně hledat možná kompromisní řešení.**

S úctou,

Ing. Zita Konupčíková, jednatelka
společnosti **Line, spol. s r. o.**

v plné moci za společnost
PMS Reality a.s.

email: zita.konupcikova@zk-line.cz

tel: 602 102 774

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí č.p. 115/1
767 01 Kroměříž
IDDS: bq2bfur

Ke sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad

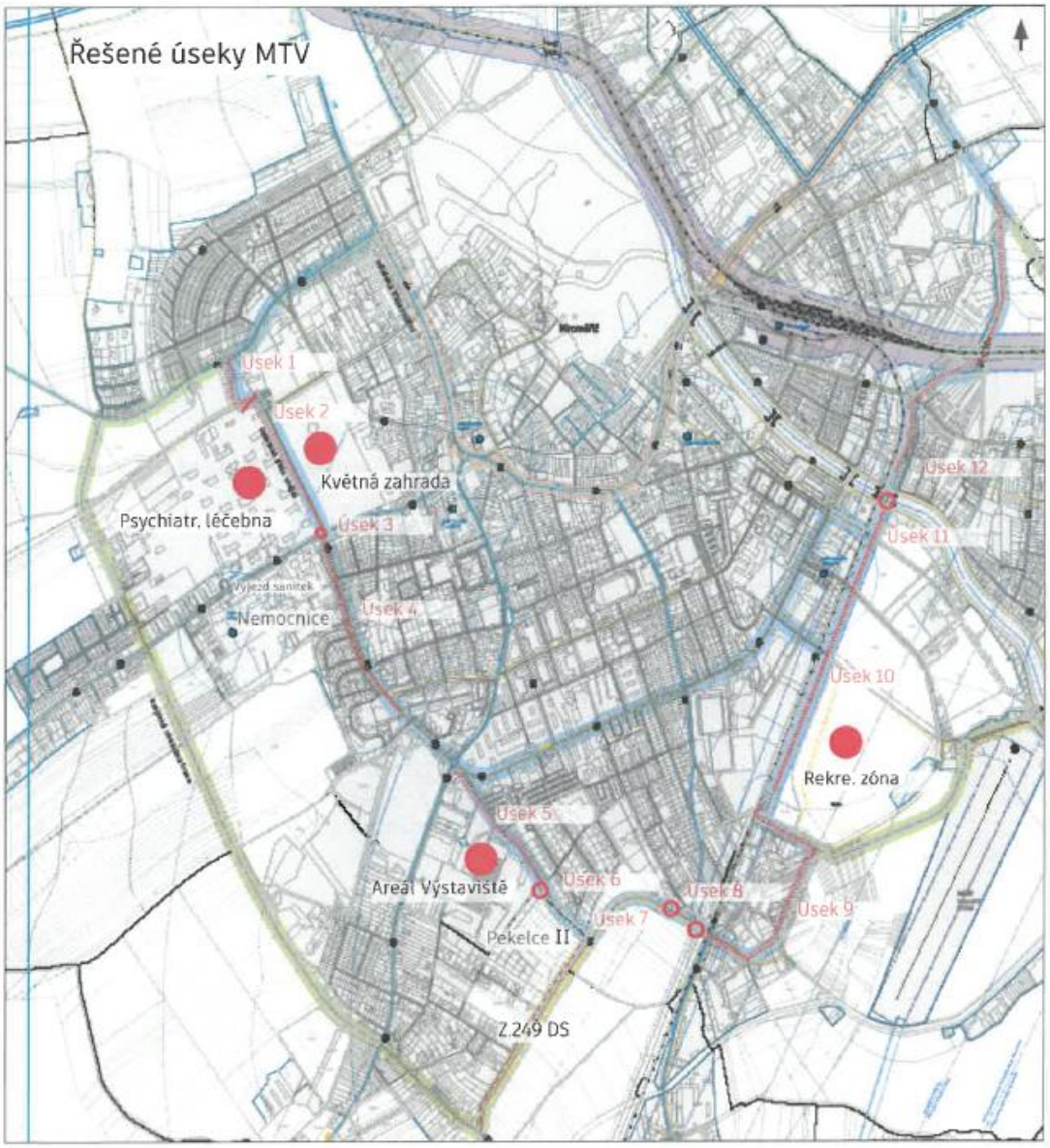
Podatel námitek: PMS Reality a.s.
IČ 476 76 647
se sídlem Komenského 3490/35, Přerov I-Město, 750 02 Přerov

GRAFICKÁ PŘÍLOHA K NÁMITKÁM
(grafická část námitek)
společnosti PMS Reality a.s.
k návrhu územního plánu Kroměříž
a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území

Tato grafická příloha (grafická část námitek) je nedílnou součástí námitek společnosti PMS Reality a.s.
proti návrhu územního plánu Kroměříž tak, jak byl zveřejněn veřejnou vyhláškou ze dne 26.6.2024 pod sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad (dále jen „Návrh).

V této grafické příloze budou zkratky a pojmenování ploch či lokalit používány stejně jako v textové části námitek. Obsah gragické přílohy odkazuje na jednotlivé části, body či čísla odstavců textové části námitek.

Část III - námitky proti vedení městské třídy vnější
Koridor městské třídy vnější - označení trasy koridoru a problémových úseků



Legenda

- Řešený úsek městské třídy vnější
- Řešený bodový úsek (uzel) městské třídy vnější
- Řešený úsek krajinné trasy obslužné
- Významný areál

Měřítko nerozhodné

Zdroj:
mesto-kromeriz.cz

Městský okruh v prostoru mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou

Městský okruh protíná dvě významné plochy se speciálním uživatelským režimem - psychiatrickou léčebnu a Květnou zahradu. Zásadním předpokladem funkčnosti obou zařízení je jejich umístění v klidném prostředí a venku. Uživatele se nemají před negativními vlivy dopravy kam schovat a současně a proto míra negativního vlivu dopravy přímo ovlivní míru užívání obou venkovních areálů (a tím i návštěvnost květné zahrady).

Před zásahem



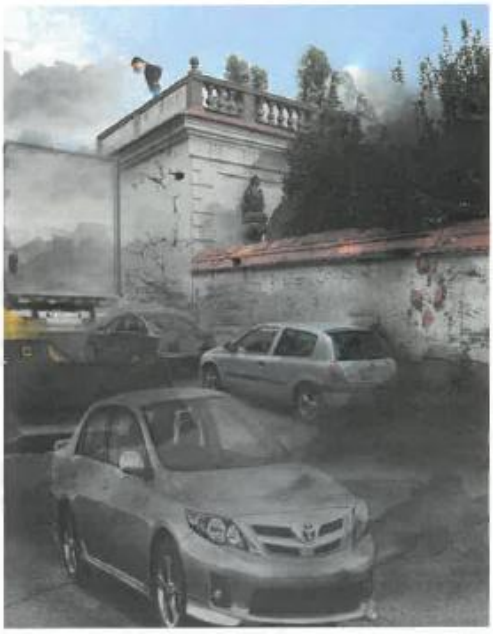
Po realizaci městského okruhu



Dopady dopravního zatížení na prožitek a psychické naladění návštěvníků obou areálů

- jedná se o ilustraci v nadsázce, ale kdo může říci, že při nepřestávajícím obtěžujícím hluku netluče hlavou do zdi?





A. Lokalita bývalých Rybalkových kasáren (k části V. námitek)

Dotčená vlastnická práva k nemovitostem v lokalitě



Zdroj
cuzk.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy ve vlastnictví PMSR

Výřez hlavního výkresu Návrhu ÚP (2.B)



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

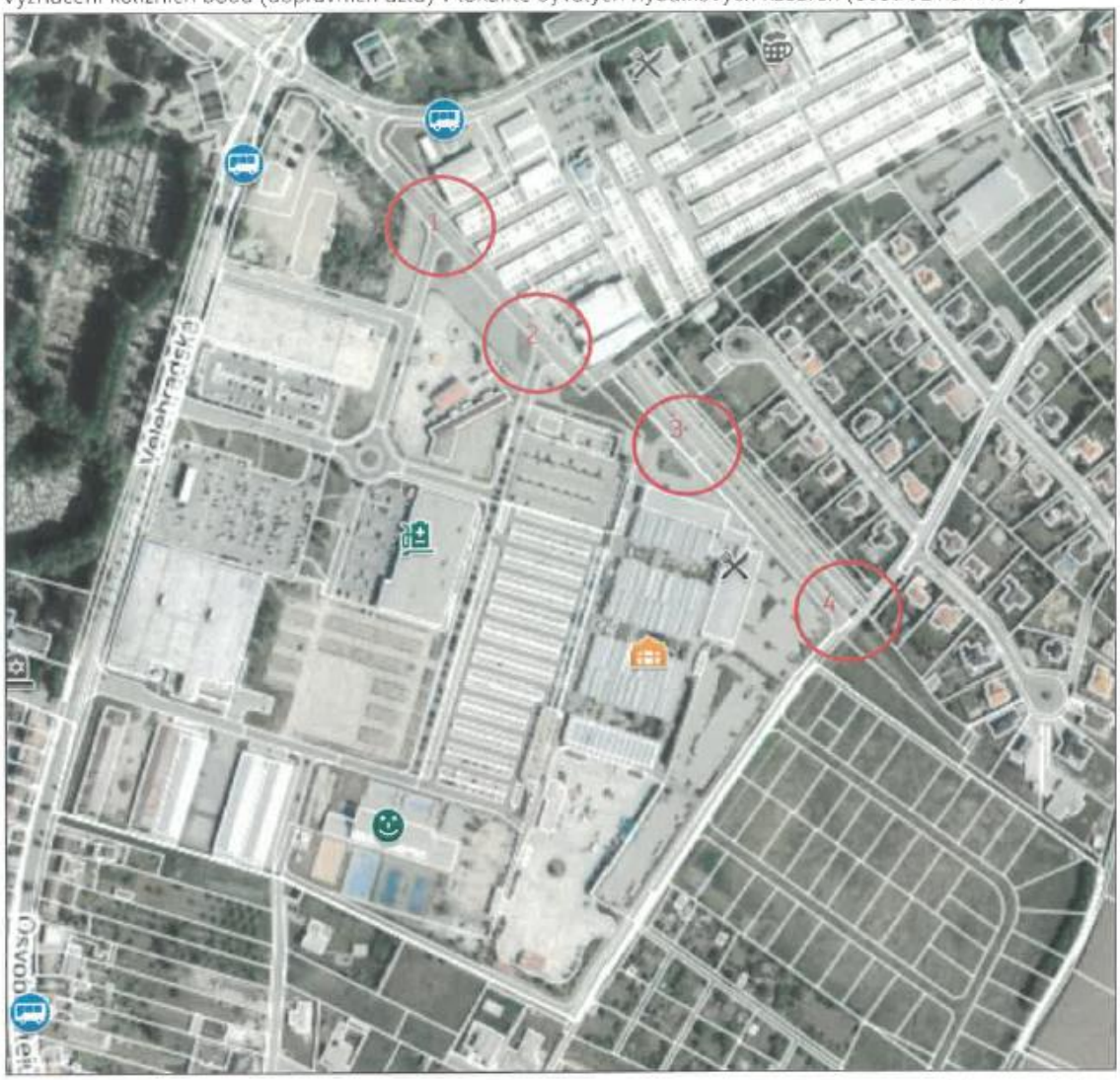
Plocha OK - stávající

Plocha PU

Plocha BI - návrh

A. Lokalita bývalých Rybalkových kasáren (k části V. námitek)

Vyznačení kolizních bodů (dopravních uzlů) v lokalitě bývalých Rybalkových kasáren (odst. 92 námitek)



Legenda

X Kolizní bod s vyznačením pořadí

Měřítko nerozhodné

Zdroj
mapy.cz

B. Lokalita Zahrady za Oskolí (k části V. námitek)

Dotčená vlastnická práva k nemovitostem v lokalitě



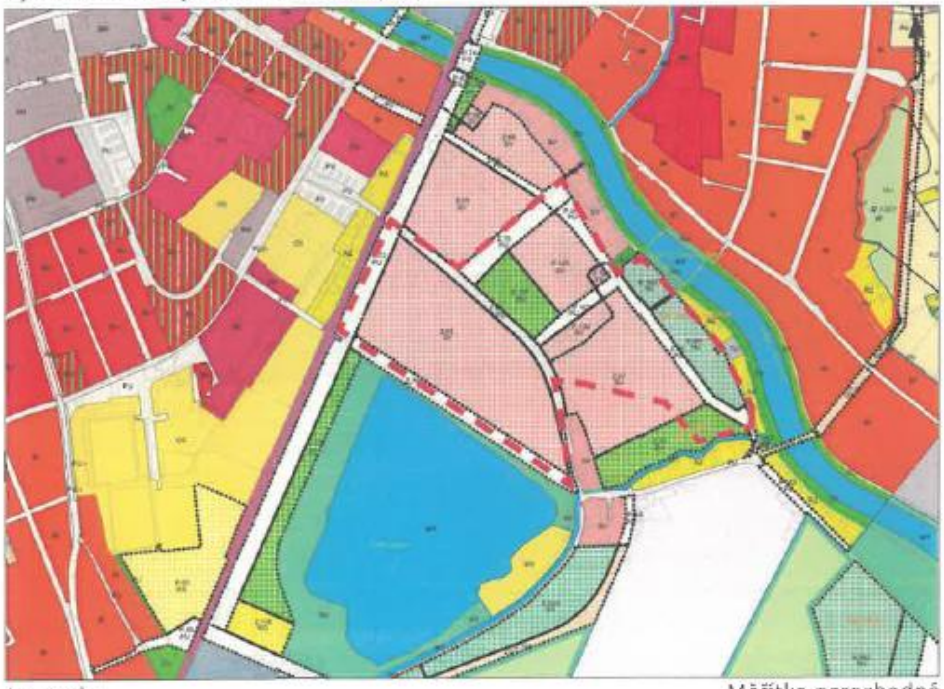
Zdroj
cuzk.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plozemky ve vlastnictví PMSR dotčené Návrhem

Výřez hlavního výkresu Návrhu ÚP (2.B)



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy dotčené Návrhem PÚ

Plocha PU

Plocha BI - návrh

Plocha BI - návrh

B. Lokalita Zahrady za Oskolí (k části V. námitek)

Výřez výkresu dopravy (4.a.1) Průběh krajinné obslužné trasy lokalitou



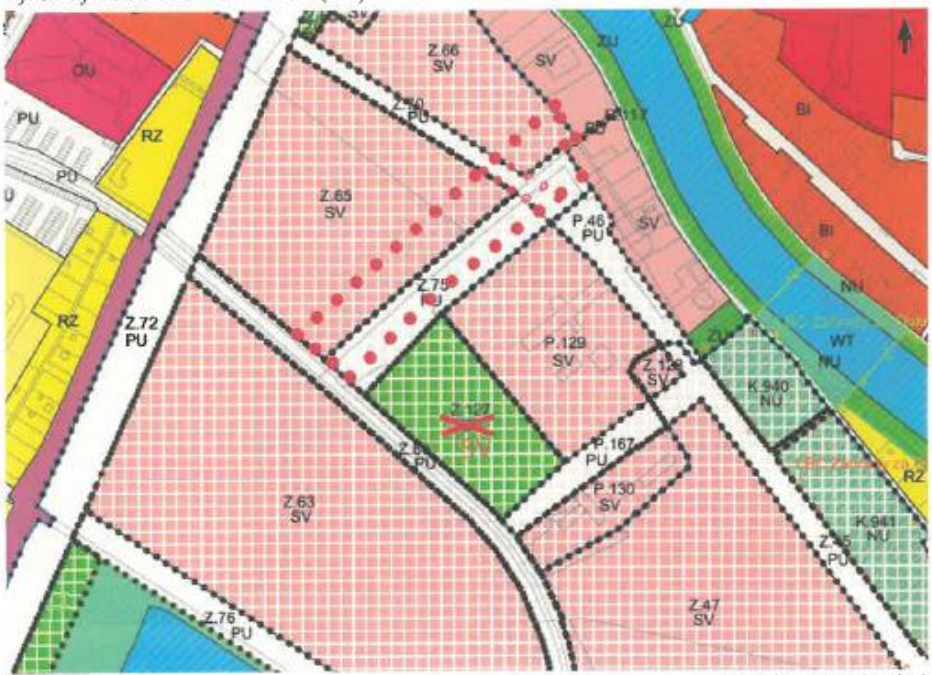
Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Měřítko nerozhodné

Legenda

- Bariéra dopravní stavby
- Střed rekreační zóny
- Krajinná obslužná trasa
- Městská třída vnější

Výřez výkresu VPS Návrhu ÚP (2.C)



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

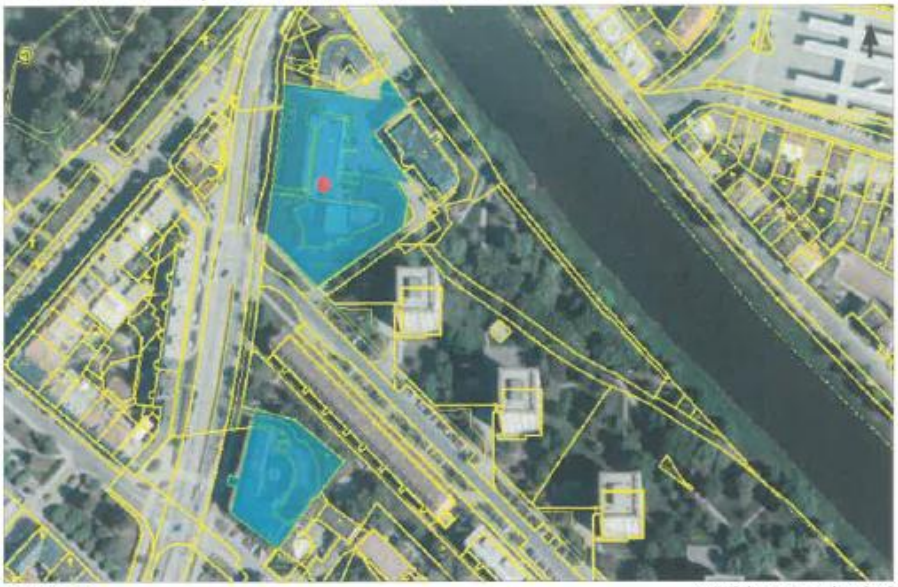
Měřítko nerozhodné

Legenda

- Návrh umístění parkové plochy
- Plocha PU
- Plocha BI - návrh
- Plocha Z - ZU návrh

C. Lokalita Tovačovského (k části V. námitek)

Dotčená vlastnická práva k nemovitostem v lokalitě



Zdroj
cuzk.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy ve vlastnictví PMSR

Pozemky dotčené Návrhem ÚP

Výřez hlavního výkresu Návrhu ÚP (2.B)



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy dotčené Návrhem ÚP

Plocha PU.h

Plocha SC

D. Lokalita Velké náměstí (k části V. námitek)

Dotčená vlastnická práva k nemovitostem v lokalitě



Zdroj
cuzk.cz

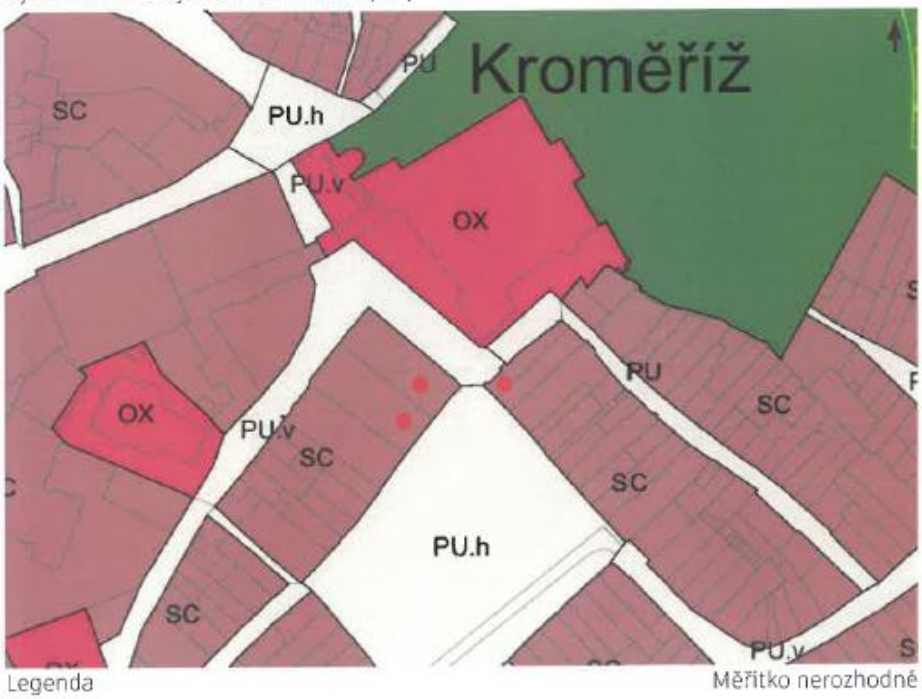
Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy ve vlastnictví PMSR

Pozemky dotčené Návrhem ÚP

Výřez hlavního výkresu Návrhu ÚP (2.B)



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

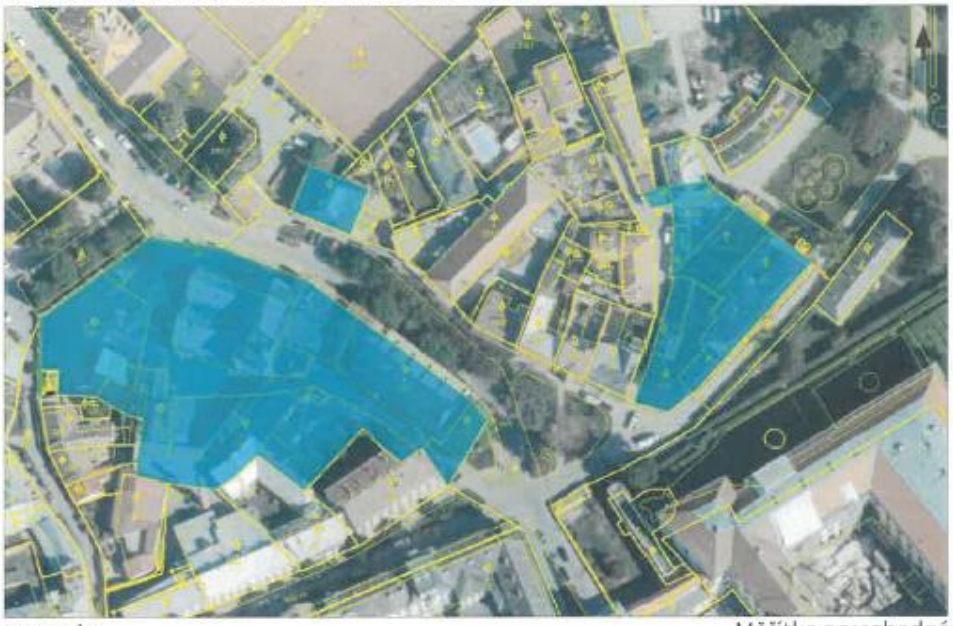
Plochy dotčené Návrhem ÚP

Plocha SC

Plocha PU.h.

E. Lokalita Na Kopečku (k části V. námitek)

Dotčená vlastnická práva k nemovitostem v lokalitě



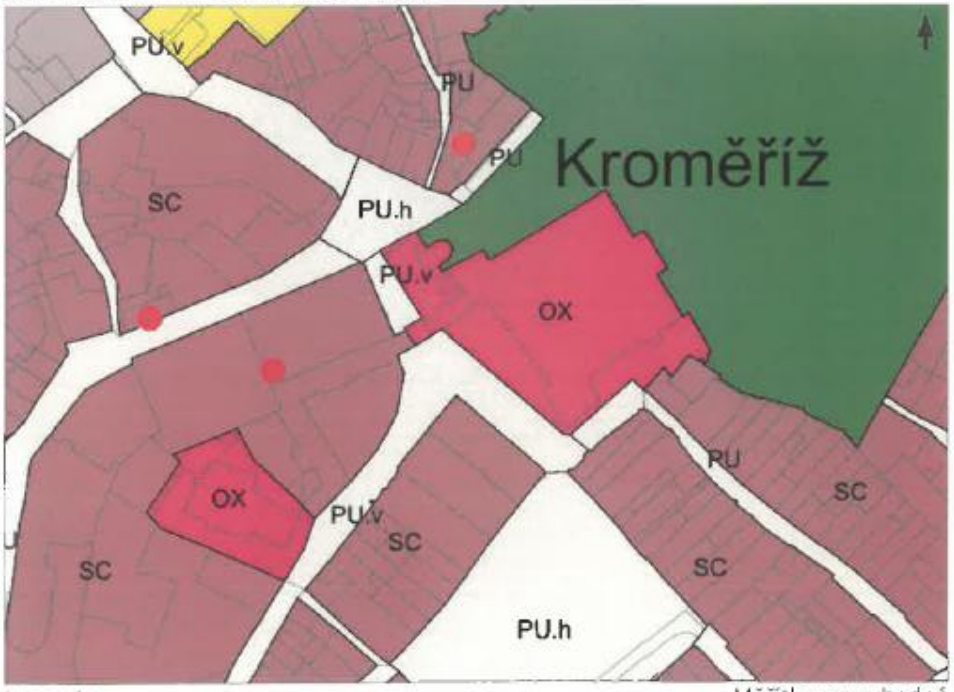
Zdroj
cuzk.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy ve vlastnictví PMSR dotčené Návrhem

Výřez hlavního výkresu Návrhu ÚP (2.B)



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy dotčené Návrhem

Plocha PU.h

Plocha SC

E. Lokalita Na Kopečku (k části V. námitek)

Pohled z plochy PU.h. směrem k Domu u brány Na kopečku (pro účely posouzení zákazu parkování v parteru



Zdroj
google.com/maps

Pohled od brány k Domu u brány Na kopečku (pro účely posouzení zákazu parkování v parteru



Zdroj
google.com/maps

Pohled na Pivovar Na kopečku (pro účely posouzení zákazu parkování v parteru



Zdroj
google.com/maps

F. Lokalita Hanácké náměstí (k části V. námitek)

Dotčená vlastnická práva k nemovitostem v lokalitě



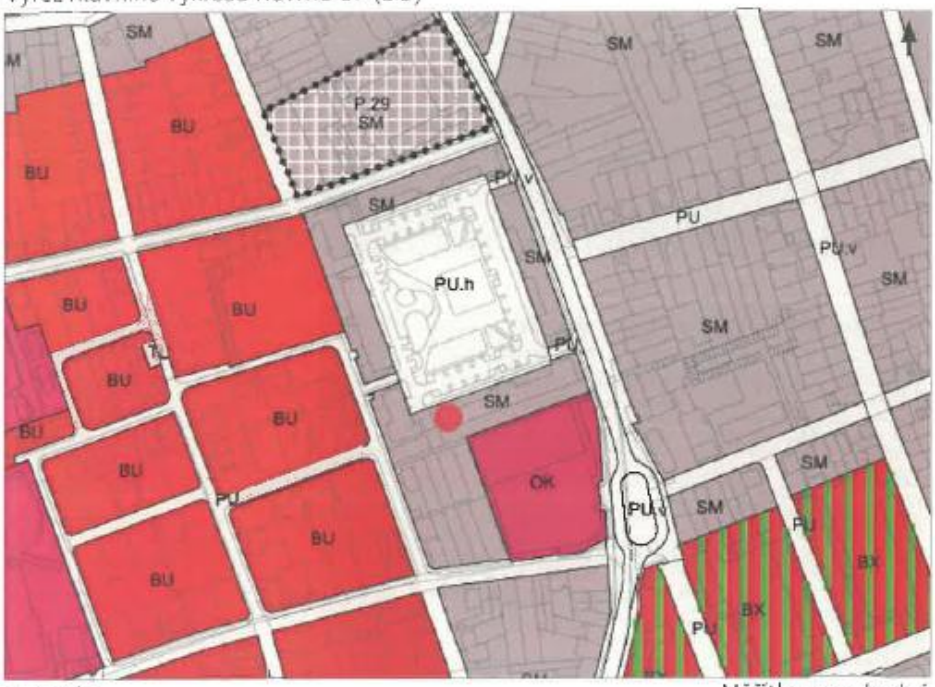
Zdroj
cuzk.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy ve vlastnictví PMSR dotčené Návrhem

Výřez hlavního výkresu Návrhu ÚP (2 B)



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy dotčené Návrhem

Plocha PU.h.

Plocha BI - návrh

G. Lokalita Prachárna (Třasoňova) (k části V. námitek)

Dotčená vlastnická práva k nemovitostem v lokalitě



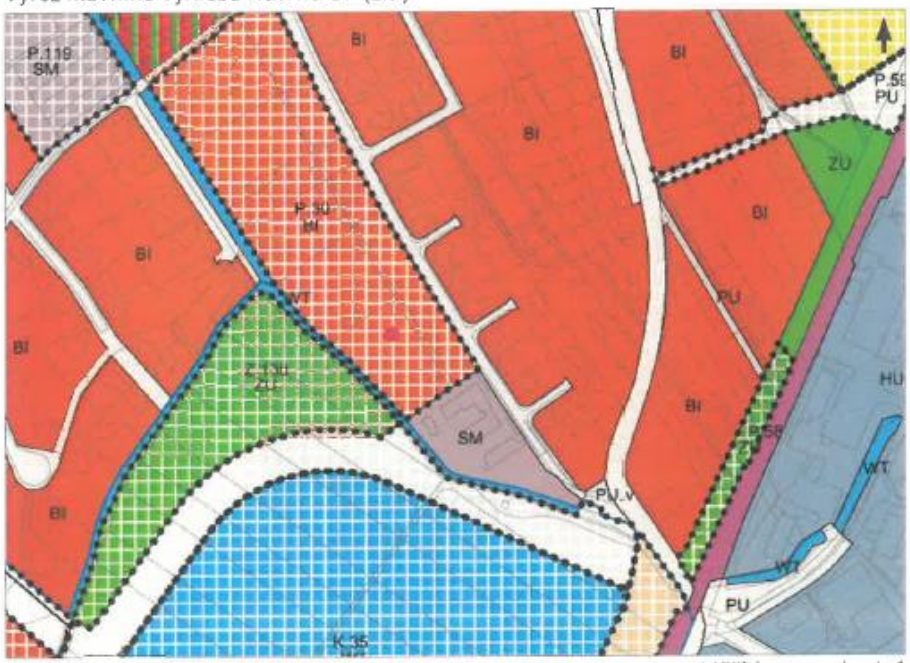
Zdroj
cuzk.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy ve vlastnictví PMSR

Výřez hlavního výkresu Návrhu ÚP (2.B)



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

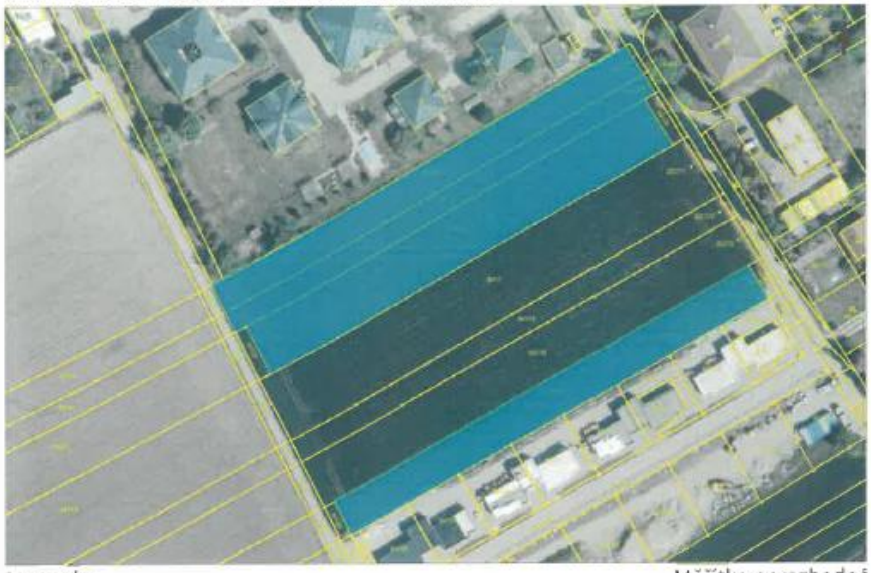
Plochy dotčené Návrhem PÚ

Plocha PU

Plocha BI - návrh

H. Lokalita pod Barborkou (k části V. námitek)

Dotčená vlastnická práva k nemovitostem v lokalitě



Zdroj cuzk.cz

Legenda

Měřítko nerozhodně

Plochy ve vlastnictví PMSR dotčené Návrhem

Výřez hlavního výkresu Návrhu ÚP (2.B)



Zdroj mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodně

Plochy dotčené Návrhem PÚ

Plocha PU

Plocha BI - návrh

H. Lokalita pod Barborkou (k části V. námitek)

Výřez výkresu dopravy (4.a.1) Průběh krajinné obslužné trasy lokalitou



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Koridor krajinné obslužné trasy

Plochy dotčené Návrhem

Výřez výkresu VPS Návrhu ÚP (2.C)



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

VPS dopravní infrastruktury - k vyvlastnění

Pozemky dotčené Návrhem

I. Lokalita Vlčetín (k části V. námitek)

Dotčená vlastnická práva k nemovitostem v lokalitě



Zdroj
cuzk.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy ve vlastnictví PMSR

Výřez hlavního výkresu Návrhu ÚP (2.B)



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy dotčené Návrhem PÚ

Plocha MU (R NX)

Návrh PMSR na změnu využití (SV)

J. Lokalita Těšnovice (k části V. námitek)

Dotčená vlastnická práva k nemovitostem v lokalitě



Zdroj
cuzk.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy ve vlastnictví PMSR

Výřez hlavního výkresu Návrhu ÚP (2.B)



Zdroj
mesto-kromeriz.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy dotčené Návrhem PÚ

Plocha MU

Návrh PMSR - tato plocha zůstane MU, na zbytku pozemku PMSR plochu RO

J. Lokalita hřbitov (k části V. námitek)

Dotčená vlastnická práva k nemovitostem v lokalitě



Zdroj cuzk.cz

Legenda

Měřítko nerozhodné

Plochy ve vlastnictví PMSR

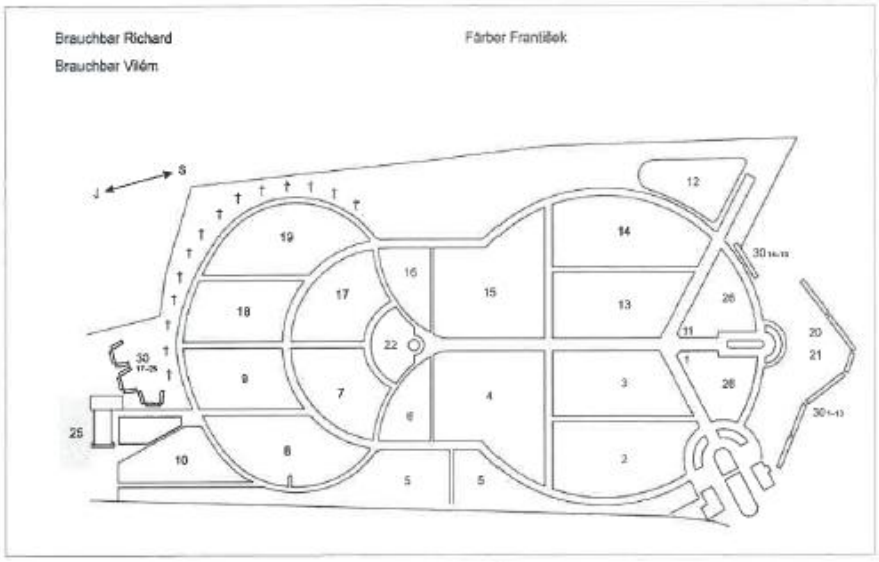
Pozemky dotčené Návrhem PÚ

Výřez hlavního výkresu Návrhu ÚP (2.B)


PU
OH
OK
DS
P.114
RO
ZU
P.263
SM
P.166
PU
SM
OK
PU
OK
OK
OK
OK
OK
OK
PU
OK
OK
OK
OK
OK
PU
OK
OK
OK
OK
OK
OK

J. Židovský hřbitov (k části V. námitek)

Umístění židovského hřbitova v areálu městského hřbitova (sektor 25), vč. jmen významných osobností



Zdroj emkm.cz

Soupis náhrobků

Zbylé náhrobky po likvidaci hřbitova nacisty v letech 2.světové války. Hřbitov založen r.1924 jako třetí v historii města.

1/ Moritz L.Beckmann, 5.8.1854-18.1.1927 + (manželka) Karoline B., rozená Meitner, 27.6.1860-15.2.1912

2/ Otto Stingl, 19.11.1912-29.7.1970 + (manželka) Helena S., 3.3.1913-8.9.1982

3/ Vilém Brauchbar, zemřel v Terezíně 11.11.1942 + Richard B., zastřelen na pochodu smrti Schwarzheide Sachsenhausen 7.5.1945 + Jana B., rozená Felberová, 31.1.1869-8.3.1939 + Magdalena Schmidl 1861-1941 + Magda Brauchbarová 1901-68 + ing.Vítězslav B. 1896-1974

4/ František Färber, 27.3.1913-10.1.2003, in memoriam 7 členů rodiny Färber z Kroměříže a 6 členů rodiny Adler z Uherského Ostrohu

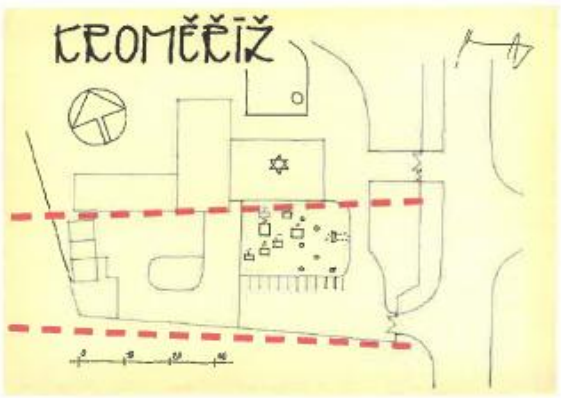
5/ rodiny Brauchbar a Eger

6/ uložení ostatků nalezených v r.1997 na ploše staršího hřbitova z let 1715-1927 v Nábělkově ulici

7/ základy zlikvidovaného náhrobku

8/ památník obětem rasové perzekuce z r.1962

Zdroj cemeteries.zob.cz





PŘÍLOHA

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí č.p. 115/1
767 01 Kroměříž
IDDS: bq2bfur

Ke sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad

V Kroměříži dne 12.8.2024

Podatel námitek: **PMS Reality a.s.**
se sídlem Komenského 3490/35, Přerov I-Město, 750 02 Přerov, IČO 476 76 647

zastoupen společností: **Line, spol. s r.o.** se sídlem Rohatec,Dělnická 1082/6, PSČ 696 01, IČO:26958155,

zastoupené jednatelkou:Ing. Zita Konupčíková, bytem Obědkovice 110, PSČ 798 23, r. č. 516208/311,

Věc:

Námitky k návrhu územního plánu Kroměříž

a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území

Datovou schránkou

Přílohy:

- plná moc
- LV č. 12 767 pro k.ú. Kroměříž a LV č. 751 pro k.ú. Těšnovice a LV č. 4862 pro k.ú. Vážany
- dále dle textu (označené listiny Zpracovatele ÚP nebo jemu adresované k dispozici u Zpracovatele ÚP)

I.

Úvod

1 Společnosti PMS Reality a.s. se sídlem Komenského 3490/35, Přerov I-Město, 750 02 Přerov, IČO 476 76 647 (dále „**Vlastník**" nebo také „**PMSR**"), svědčí vlastnická práva k nemovitostem zapsaným na LV č. 12767 pro k.ú. Kroměříž a LV č. 751 pro k.ú. Těšnovice a LV č. 4862 pro k.ú. Vážany, a tato jsou významně dotčena návrhem Územního plánu Kroměříž tak, jak byl zveřejněn veřejnou vyhláškou ze dne 26.6.2024 pod sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad (dále jen „**Návrh ÚP**" nebo jen „**Návrh**").

2 **Po důkladném odborném a věcném posouzení Návrhu ÚP dospěl Vlastník k závěru, že k tvorbě Návrhu ÚP** (zejména v části dopravního řešení) **nebylo přistupováno s respektem k veřejným zájmům a naopak, byly hájeny zájmy některých jednotlivců, jež jsou s těmi veřejnými zcela v rozporu**. A tak nejen že se zhorší kvalita života obyvatel Kroměříže a jejích návštěvníků, ale **v nejhorší plánované variantě může dojít k nevratnému poškození objektů památkové ochrany a ochrany UNESCO**. Kroměříž se se svým návrhem **„vnější městské třídy"** zařadí na druhé místo učebnicového příkladu účelového územního plánování, kde prvenství již více než sto let zaujímá Praha se svou neschopností využít území získané demolicí hradebního pásu k rozvoji města. A přesně tak, jako se Praha od 60. let 19. století podvolovala tlaku různých zájmových skupin, což posléze umožnilo výstavbu slavné severojižní magistrály (oproti Ringstrasse ve Vídni, kde radní takový tlak ustáli), tak se nyní podvoluje Kroměříž. Výsledkem bude naprosto nesmyslné a zejména zcela neúčelné a nedůvodné „narušení" kroměřížské akropole, může dojít až k ubourání významné kulturní památky v prostoru mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou a **snížení** pohody bydlení i pobytu na území třetiny Kroměříže. Dnes každý vnímá Kroměříž jako významnou památku UNESCO, jejíž síla tkví v zachovalosti městské památkové rezervace a historických zahrad jako celku. To se však přijetím Návrhu ÚP změní. Nově se do osnov přednášek urbanismu, architektury a územního plánování zapíše Kroměříž jako odstrašující příklad návrhu dopravního řešení v územním plánování vedoucím ke zničení největších hodnot města. Celá řada navrhovaných změn nesvědčí zájmům veřejným, ale zájmům několika málo jednotlivců. A všemu zmíněnému hodlá PMSR čelit prostřednictvím těchto námitek. Námitky Vlastník uplatňuje prostřednictvím svého zástupce, jehož zmocnění dokládá přiloženou plnou mocí.

3 PMSR je vlastníkem pozemků a staveb dotčených Návrhem ÚP jako celkem. Jako takový je podle stávající soudní praxe oprávněn uplatnit námitky podle ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. vůči jakékoli části návrhu územního plánu, nebo i postupu při jeho zadání a zpracování:

> *„Navrhovatel dále zpochybnil to, že odpůrce o některých jeho námitkách rozhodl jako o námitkách, zatímco jiné posoudil jako připomínky. (…) Tento postup považuje Nejvyšší správní soud za nesprávný. Jak uvedl již v rozsudku z 28. 3. 2008, čj. 2 Ao 1/2008-51, rozhodujícím kritériem, dle kterého je podání obsahující výhrady proti návrhu opatření obecné povahy kvalifikováno jako připomínka či námitka (§ 172 odst. 5 správního řádu), není kvalita či obsahové náležitosti tohoto podání, nýbrž to, kdo výhrady vznesl. Pokud navrhovatel splnil kritéria stanovená v § 52 odst. 2 stavebního zákona, tj. je vlastníkem nemovitostí dotčených návrhem zastavitelných ploch, což odpůrce nezpochybnil, je oprávněn uplatňovat vůči územnímu plánu námitky. Toto ustanovení nelze vykládat restriktivně v neprospěch osoby uplatňující námitky tak, jako by znělo „proti návrhu územního plánu v části, která se jich dotýká". Všechny výhrady uplatněné navrhovatelem, jakožto privilegovanou osobou ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, jsou proto námitkami a tak je nutno s nimi naložit. Týká se to i těch námitek navrhovatele, které směřují proti jiným částem územního plánu, než je vymezení zastavitelných ploch zahrnujících pozemky v jeho vlastnictví, tak i námitek navrhovatele mířících na proces pořizování územního plánu. Výhrady subjektu oprávněného podat námitky podle § 52 odst. 2 stavebního zákona vůči návrhu územního plánu nelze již*

2

třídit na ty, kterými se odpůrce musí zabývat důkladněji a rozhodnout o nich, a ostatními, kterými se může zabývat pouze povrchně."[1]

4 Vlastník tak činí a níže uplatňuje své námitky. V první řadě uplatní námitky proti návrhu dopravního řešení, zejména proti návrhu vedení městské vnější třídy (v části III.), v jejíchž významných úsecích jsou dotčeny pozemky PMSR. Vlastník ještě krátce vymezí námitky společné vícero plochám (v části IV.) a další námitky bude členit podle jednotlivých lokalit a ploch (v části V.) V závěru (VI.) Vlastník napadne proces pořizování Návrhu ÚP a jeho zákonnost a poukáže na riziko vzniku významných škod.

II.

Zaváděné zkratky

5 Pro přehlednost Vlastník vkládá seznam níže používaných zkratek a vysvětluje způsob používání některých pojmů.

6 Nadále budou jednotlivé pozemky označovány parcelním číslem a nebude-li uvedeno jinak, jedná se vždy o pozemky v k.ú. Kroměříž. **Jednotlivé námitky budou pro přehlednost slučovány a pojmenovávány podle místně zažitých zvyklostí pro to které místo a budou označovány lokalitou** (např. lokalita Hanácké náměstí). **Vlastník žádá, aby námitky byly zohledněny věcně napříč všemi částmi územního plánu, aniž by bylo explicitně specifikováno každé místo všech částí Návrhu, k němuž se ta která námitka vztahuje**. Kde to bude vhodné, bude plocha označena číslem a navrhovaným způsobem využití podle Návrhu ÚP. V textu budou používány další běžné zkratky tak, jak jsou obecně zažité (např. VPS – veřejně prospěšné stavby, VPO – veřejně prospěšná opatření, ÚP – územní plán, ÚPD – územně plánovací dokumentace, ÚAP – územně analytické podklady, ZPF – zemědělský půdní fond, BPEJ – bonitovaná půdně ekologická jednotka, ÚSES – územní systém ekologické stability atp.). Veškerá zvýraznění textu i citací provedl Vlastník.

7 Níže citované právní předpisy budou označovány těmito zkratkami:

- **„SZ"** – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- **„V 501/2006"** - vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (pro probíhající správní řízení)
- **„V 500/2006"** - vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovacích činností (pro probíhající správní řízení)
- **„NSZ"** – zákon č. 283/2021 Sb.,stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
- **„Památkový zákon"** – zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péče, ve znění pozdějších předpisů

8 Dále budou užívány tyto zkratky:

- **"Studie na umístění mostu"** - Posouzení možností umístění mostu pro automobilovou dopravu v Kroměříži z května 2019 zpracovatele Doc. Ing. arch. Gabriela Kopáčika, Dr. pro objednatele Město Kroměříž
- **„Doplňující průzkumy a rozbory"** - Územní plán Kroměříže – Doplňující průzkumy a rozbory z listopadu 2011 zpracovatele Sdružení Ateliér KO&SA pro zadavatele Město Kroměříž
- **„Studie Obchvat Kroměříže"** – územní studie Obchvat Kroměříže silnicí II/432 ze září 2019 zpracovatele Sdružení Ateliér KO&SA pro zadavatele Město Kroměříž
- **„Zadání"** - Zadání územního plánu Kroměříž schválené zastupitelstvem města Kroměříž dne 3.9.2015
- **„Dokument SEA"** – Územní plán Kroměříž – Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) zpracovatele RNDr. Zuzany Kadlecové z 30.8.2019

[1] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 23.9.2009, č.j. 1 Ao 1/2009-185, publ. in www.nssoud.cz, Sbírka soudních rozhodnutí NSS 1/2010.

III.

Námitky k vedení městské třídy vnější

Plochy a koridory veřejné dopravní infrastruktury: městské třídy vnější (PU.v., Pu.v., P 5, PU.h, Pu.h, Pu.v, PU, Z.32 PU, Z.242 PU, Z.249 DS, PU, P.61 PU, P 108 PU, Z 72 PU, P 42 PU, P.74 PU, P 169 PV, jak je **koridor městské třídy vnější vymezen zejména v bodě d/1.2.3. Textové části Návrhu ÚP**, v Hlavním výkresu č. 2.B a Výkresu dopravy č. 4 a 1., Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací č. 2.C

VPS v koridoru a na plochách městské třídy vnější: VD.02, VD.03, VD.04, VD.06, VD.06a, VD.06b, VD.06c, VD.06.d, VD.06e

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR: parc č.888/34, 888/24, 890/18, 886/1, 1106/1 a dále sousedící (mezující) pozemky parc. č.: 4566/34, 4566/35, 4566/37, 4566/39, 1025/2

Námitka nefunkčního a nezákonného vedení koridoru městské třídy vnější

9 Návrh ÚP počítá s rozvojem radiálně okružního městského komunikačního systému. Stávající městská třída vnitřní má být doplněna dvěma dalšími radiálami, a to městskou třídou vnější a krajinnou trasou. Obě tyto radiály vyžadují výstavbu nových přemostění. Tyto dvě radiály mají zvýšit prostupnost Kroměříže a odklonit nákladní a transitní dopravu z centra města.

10 Vlastník namítá, že vymezením koridoru městské třídy dochází k porušení závazných rozhodnutí, právních předpisů a mezinárodních smluv (bod A.). Dále Vlastník namítá, že koridor městské třídy vnější byl navržen do prostor, v nichž bude působit dopravní komplikace, nebo do ploch ve kterých má dominovat pohoda bydlení nebo pěší prostupnost a bezpečnost pohybu seniorů, nemocných a dětí, nebo do ploch, kde má být provoz veden po areálových komunikacích a má být důsledně regulován (bod B.).

A. Řešení dopravních otázek v rozporu s principy a požadavky památkové péče o památky světového významu

11 Projektanti byli při přípravě Návrhu ÚP zavázáni respektovat v koncepci uspořádání veřejné infrastruktury podmínky ochrany území MPR a OP MPR, areálu světové památky, areálu NKP, areálů a objektů kulturních památek.[2]

12 Přesto Návrh významně poškozuje nejen objekty kulturních památek samých, ale negativně ovlivňuje celistvost městské památkové rezervace jako celku. V tomto směru nejen že bylo porušeno zadání ÚP, ale je dokonce **porušován Památkový zákon č. 20/1987 Sb.**, resp. závazná pravidla městské památkové rezervace.

13 **Porušení Památkového zákona a porušení mezinárodních smluv na ochranu světového dědictví UNESCO představuje umístění koridoru městské třídy vnější mezi areál Psychiatrické léčebny** (nemovité kulturní památky) **a Květné zahrady** (dědictví UNESCO).

- **Květná zahrada**

14 Květná zahrada je součástí komplexu zařazeného na seznam UNESCO. Metodika (pokyny) k posouzení dopadu na dědictví pro statky světového kulturního dědictví[3] pomáhá hodnotit potenciální hrozby výjimečných

[2] Viz str. 16 Zadání ÚP.
[3] Pokyny k posouzení dopadu na dědictví pro statky světového kulturního dědictví, Publikace Mezinárodní rady památek a sídel, ICOMOS, 2011, publ. in.. HIA Posouzení vlivu na kulturní dědictví | mkcr.cz (gov.cz)

světových hodnot a specifikovat dopady navrhovaných změn UNESCO dědictví v souvislosti s ohrožením statků světového dědictví různými formami rozvoje. A právě takovou hrozbu bezpochyby představuje vložení městského obchvatu pouhých 30 cm od obvodového zdiva Květné zahrady. Jen z opatrnosti Vlastník doplňuje, že za hrozby masivního rozvoje metodika výslovně označuje na prvním místě: *„**silnice**, mosty, vysoké budovy, „krabicové" budovy (např. nákupní centra), nevhodný, nesmyslný nebo necitlivý rozvoj (…) ve světle územního plánování"*[4].

15 **Metodika kritizuje praxi** vybraných zemí, v nichž **jsou dopady záměru hodnoceny jen v rámci posuzování vlivu na životní prostředí**. Podle metodiky toto úzké hodnocení vede ***„k neuspokojivým výsledkům při uplatňování na statky světového kulturního dědictví**, protože posuzování dopadů není jasně a přímo vázáno na vlastnosti výjimečné světové hodnoty. Snadněji také mohou projít kumulativní dopady a postupné **změny (nepříznivé), aniž by se na ně přišlo**. Příkladem tohoto problému je nedávná studie provedená za účelem posouzení dopadů navrhovaného mostu na lokalitu světového dědictví v údolí Středního Porýní"*.

16 **Jenže my v Čechách jdeme za hranice možného chápání organizace UNESCO. My totiž nejen, že nehodnotíme záměr vedení koridoru mezi těmito významnými památkami podle metodických pokynů, my jej totiž NEHODNOTÍME VŮBEC!** Na str. 26 **Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) zpracovaném v srpnu 2019 RNDr. Kadlecovou** podle ust. § 10i zákona č. 100/2001 Sb. se uvádí pouze to, že *„Územní plán respektuje a chrání urbanisticky a architektonicky významné územní celky a objekty, které je spoluvytvářejí (zejména Arcibiskupský zámek včetně zámeckého parku a Květná zahrada), další památky a jejich soubory a architektonicky a urbanisticky cenné stavby"*. **Žádné hodnocení dopadů umístění městského okruhu do úzkého koridoru mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou dokument SEA vůbec nezmiňuje, natož aby je hodnotil!**

17 **Už v připomínkách Vlastník varoval, že vedení dopravního koridoru bezprostředně podél Květné zahrady může vést k vyškrtnutí ze seznamu UNESCO**, podobně jako bylo ze seznamu UNESCO vyškrtnuto **drážďanské údolí** poškozené novou dopravní tepnou. Toto varování Návrh ÚP nikterak nereflektoval a není ani zřejmé, že by hodnocení dopadů tohoto dopravního koridoru jakkoli reflektovalo citovanou metodiku k posouzení dopadů pro statky světového kulturního dědictví! Takový přístup není „jen" projevem neúcty k památkám světového významu, ale je naprostou ignorací právních předpisů a mezinárodních smluv.

- **Psychiatrická léčebna**

18 Od roku 1998 je **celý rozlehlý areál psychiatrické léčebny chráněn jako (i) kulturní památka**[5], jejíž význam je umocněn polohou **(ii) v nárazníkové zóně statku světového dědictví „Zahrady a zámek v Kroměříži"**[6] a jejím **(iii) umístěním v ochranném pásmu historického jádra Kroměříže**, zapsaného v seznamu nemovitých kulturních památek pod rejstříkovým číslem 6009 a prohlášeného výnosem MK ČSR č.j. 15.869/78 ze dne 8.9.1978 za městskou památkovou rezervaci.

19 Tento rozlehlý nemocniční areál je výjimečný rozmístěním jednotlivých pavilonů v parkových plochách oplocených historickým zdivem secesního slohu. Jedná se o jednu z prvních staveb pavilonového charakteru na území Rakouska-Uherska (předcházel jen starší ústav ve Vídni) a výjimečnou ukázku vídeňské geometrické secese a rané moderny wagnerovské inspirace. Areál je významný svou osovou dispozicí a uceleností komplexu. Obě poloviny léčebny jsou rozvrženy *„symetricky jako zrcadlově obrácené podle ústřední osy a jejich základní urbanistická struktura je totožná. Téměř každý pavilon určitého typu nalézá svůj identický protějšek v opačné polovině léčebny. Pravá polovina je v zadní části obohacena o budovu márnice a infekční pavilon, zatímco levá je připojením několika dalších pavilonů výrazně rozšířena směrem na západ. Na počátku ústřední osy se rozkládá monumentální nástupní prostor, jehož dominantu tvoří hlavní průčelí správní budovy a který je po stranách lemován budovami vrátnic a obytnými domy lékařů. Symbolické centrum ústřední osy tvoří malé náměstí, které vymezuje hlavní průčelí kostela, zadní průčelí správní budovy a boční fasády přijímacích pavilonů"*[7].

[4] Tamtéž.
[5] Viz evidenční list č. 6017, publ. in. Detail dokumentu - G0186610 (npu.cz).
[6] Nárazníková zóna č. ÚSKP 7006, publ. in. psychiatrická léčebna - Památkový Katalog (pamatkovykatalog.cz).
[7] Publ. in.: psychiatrická léčebna - Památkový Katalog (pamatkovykatalog.cz)

20 **Jakékoli narušení symetrie a celistvosti areálu představuje logicky to nejvážnější poškození jeho památkové hodnoty. A právě tato unikátní celistvost a symetrie nemocničního areálu má být koridorem městské třídy vnější v případě prosazení profilu 1 nevratně ztracena!!!**

21 **Návrh ÚP totiž obyvatelům Kroměříže zapomíná zmínit, že kvůli výstavbě nového dopravního koridoru v navrženém profilu 1 by muselo být odstraněno secesní památkově chráněné obvodové oplocení areálu léčebny! Úvahu o demoličních zásazích do areálu psychiatrické léčebny potvrzuje Hlavní výkres (2.b), jakož i Výkres dopravy č. 4.a.1., na nichž jsou zásahy do památkově chráněného areálu zakresleny!** Je otázkou, zda bylo Ministerstvo kultury vůbec o možném bourání historického secesního oplocení psychiatrické léčebny informováno. V každém případě k záměru vydalo negativní stanovisko. Přesto projektanti v Návrhu ÚP památkové hodnoty Kroměříže nadále ignorují!



22 Projektanti Návrhu sice připouští, že pokud nebude možné zásadnější zasáhnout do areálu psychiatrické nemocnice, bude mezi oběma objekty pouze dvoupruhová stezka typu 2 o šíři 9,25 metru (viz bod d.1.2.3. odůvodnění Návrhu ÚP) namísto komunikace typu 1 o šíři 14,75 metrů. Jenže i v takovém případě bude dle přesvědčení Vlastníka nezbytné ubourat přinejmenším rohové části obvodového zdiva areálu léčebny tak, aby sem bylo možné umístit zatáčku o vhodné velikosti poloměru směrového oblouku (resp. odbočení stanovených rozhledových poměrů). Stávající šíře prostoru mezi obvodovým zdivem obou chráněných objektů je pouhých 9,8 až 10 metrů. Na výše popisovaném se proto nic nemění ani v případě, kdy by byl v této ploše realizován minimalistický profil komunikace.

23 **Pro úplnost je třeba dodat, že umístění městského okruhu bezprostředně podél obvodu psychiatrické léčebny je z hlediska památkové péče a při řádném poměření veřejných zájmů zcela nepřípustné, a to i v případě, kdyby byl profil komunikace minimalizován natolik, aby se do stísněného prostoru vměstnal.**

24 **Úzký prostor mezi klidovou zónou parkových úprav psychiatrické léčebny a historickou zelení Květné zahrady je chráněn podle ust. § 9 odst. 3 Památkového zákona jako tzv. „prostředí" (životní prostor) kulturních památek!!! Památkový zákon výslovně zakazuje jakékoli změny, které by ohrožovaly zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek!**

25 A závěrem je nutné připomenout, že areál psychiatrické léčebny musí mít nutně na své okolní prostředí výrazně odlišné požadavky, než například areál nákupního centra či hokejové haly. Jedním z nejvýznamnějších aspektů

léčebných procesů je právě prostředí, v němž léčba probíhá. **Ne náhodou jsou centra psychiatrické péče izolována v klidových zónách a „naplňována" zelení parkového typu. I s tímto záměrem byl podle projektu H. Gessnera areál v Kroměříži vystavěn mimo centrum města, v tichém prostředí v blízkosti Květné zahrady a jeho jednotlivé objekty byly utopeny v zeleni. Povede přesměrování tranzitní a nákladní dopravy do této zóny ke změně využití tohoto významného objektu? Byl vůbec veřejný zájem na lidském zdraví uplatňovaný ve významném psychiatrickém zařízení (resp. riziko narušení provozu tohoto zařízení) poměřován se zájmem na vedení městského obchvatu právě touto lokalitou? A byl s vedením psychiatrické léčebny alespoň konzultován?**

- **Porušení podmínek ochranného pásma PR a nárazníkové zóny statku světového dědictví**

26 Budoucí dopravní tepna je vedena podél památky UNESCO (Květné zahrady) v samém srdci nárazníkové zóny rejst. č. ÚSKP 7006 - **Nárazníková zóna statku světového dědictví "Zahrady a zámek v Kroměříži"**. I v tomto případě by se dalo očekávat, že bude řádně v souladu s platnou metodikou zveřejněnou na webu MKČR hodnocen vliv umístění městského okruhu v nárazníkové zóně statku světového dědictví (přinejmenším Květné zahrady, na jejíž hranici má být autostrada umístěna). To se ovšem nestalo. Vlastník je přesvědčen, že umístěním dopravní tepny přímo na hranici památky UNESCO v její nárazníkové zóně dochází k porušení mezinárodních závazků k ochraně světového kulturního dědictví. Nutno totiž počítat nejen se znehodnocením vizuálním, ale zejména s **významnými negativními dopady hlukových i prachových imisí a vibrací na návštěvníky Květné zahrady vzdálené pouhých 30 cm[8] od zamýšlené městského okruhu s nákladním provozem!**

27 Nadto se plocha nachází v ochranném pásmu PR. Podle rozhodnutí ONV v Kroměříži č.j. 401-13/84 ze dne 30.7.1984[9] je cílem vymezení ochranného pásma ***„zvýšená ochrana prostředí rezervace před případnými nepříznivými vlivy z nejbližšího okolí a před rušivými zásahy"***. V ochranném pásmu není dovoleno provádět jakékoli zásahy, které by narušily nebo ohrozily hodnoty MPR. V tomto směru je mj. zapovězeno umisťovat zde stavby, které by narušovaly historické zahrady v MPR zejména **hlukem či vibracemi**.

28 Asi není třeba složitě vysvětlovat, že umístěním hlavní městské radiály do prostoru o šíři přibližně deseti metrů mezi dvě významné památky, budou tyto ovlivněny jak hlukem, tak vibracemi. **Návrh ÚP tak bezpochyby představuje významné porušení podmínek ochranného pásma PR.**

29 Návrh se nikterak nevypořádává ani s potenciálním rizikem poškození takto významných památkových objektů. Je nepochybné, že **změna režimu a dopravní hustoty a zátěže a s ní spojených nepříznivých vlivů v podobě otřesů, nárazů, použití posypových solí či drceného kameniva, exhalací, vjezdu vysokotonážních vozidel atp., může vést k narušení statiky památkově chráněného zdiva obou objektů! Přitom v dokumentu SEA je podle sčítání dopravy z roku 2017 odhadována dopravní vytíženost této trasy 7000 vozidel denně!**

30 **Lze tak uzavřít, že pokud projektanti, resp. pořizovatelé Návrhu, vedou budoucí kroměřížskou magistrálu úzkým a památkově chráněným prostorem mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou, pak porušují právní předpisy**. Lze tak očekávat, že **Kroměříž bude špatným územním plánováním zničena obdobně, jako bylo zničeno centrum metropole výstavbou pražské magistrály**. Upozorňujeme, že tato nevhodná koncepce může vést až k přesunutí Kroměřížských světových statků na tzv. **seznam ohrožených památek UNESCO** s možností *„vyškrtnutí"* Kroměříže ze seznamu světových památek UNESCO (obdobně jako tomu bylo v Drážďanech, které byly vyškrtnuty pro nevhodnou výstavbu nového mostu).

[8] Při minimálním profilu komunikace o šíři 9,25 m a šíři 9,8 m mezi Květnou zahradou a psychiatrickou nemocnicí bude muset být těleso komunikace umístěno skutečně pouhých 30 cm od objektu UNESCO !!!
[9] Publ. in.: Detail dokumentu - Z00005530 (npu.cz)

B. **Trasa koridoru městské třídy vnější povede k narušení plynulosti provozu, pohody bydlení a bezpečnosti pohybu pěších, včetně seniorů a dětí; povede k dopravním komplikacím a naruší provoz významného výstavního areálu**

31 Níže budou pro snazší orientaci námitky rozčleněny do jednotlivých úseků návrhu městské třídy vnější.

- *Úsek 1 (od II/428 Lutopecké ke Květné zahradě)*

32 Koridor městské radiály vede z ulice Lutopecké prostorem mezi budovou knihovny (jež slouží jako zařízení bydlení pro seniory) a budovami bytových domů. Umístění městské autostrády do této přirozeně klidové zóny je přinejmenším necitlivé, když se v prostoru bytových domů a veřejného zařízení předpokládá nejen zvýšený pohyb pěších, ale také jejich pobyt!

33 V této klidové zóně lze navíc očekávat dopravní komplikace vzhledem k návrhu propojení Lutopecké a Havlíčkovy ulice. **Trasa v úseku pouhých 165 m vyžaduje od řidiče tři ostrá odbočení v úhlu přibližně 45°.** Taková opatření se uplatňují v obytných zónách pro znepříjemnění průjezdu lokality a jsou tam plně opodstatněná. Ovšem v trase hlavního městského polookruhu jsou neúčelná a mají výrazný negativní vliv na plynulost dopravy. Taková *„šikana řidičů"* povede k dopravním komplikacím, které vyústí v dopravní kolony a budou nepochybně znepříjemňovat život v přilehlých budovách pro bydlení a zařízení pro seniory.

- *Úsek 2 (mezi Květnou zahradou a Psychiatrickou léčebnou)*

34 V dalším úseku bude **pobyt návštěvníků Květné zahrady a pobyt hospitalizovaných v psychiatrické léčebně, neustále narušován hlukem, vibracemi a jinými imisemi vnitřního obchvatu města**. Není třeba lékařského vzdělání, abychom dovedli vyhodnotit vliv nepřestávajícího hluku a vibrací na úspěšnost léčby psychicky nemocného člověka. Představme si pacienta psychiatrické léčebny, jak přemítá v parku na lavičce nebo při procházce parkem bojuje se svými psychickými potížemi a dva metry od něj projíždějí 36-ti tunová vozidla. Představme si návštěvníka Květné zahrady, který poznává památku UNESCO za zvuku a vibrací tranzitního provozu.

35 Návrh ÚP také zjevně **ruší pruh podélného stání v ulici mezi psychiatrickou léčebnou a Květnou zahradou. Tato stání jsou ovšem hojně využívána návštěvníky obou chráněných objektů**. Oba objekty mají celorepublikový (až světový) význam a lze očekávat dojíždění zejména do objektů léčebny z dalekých koutů ČR. **Kde jinde než u nemocničního zařízení by měli mít návštěvníci možnost zaparkovat vozidlo?** To Návrh ÚP neřeší.

36 Město Kroměříž si zaplatilo zpracování studie dopravního řešení dané lokality a dokonce i projekt na řešení křižovatky ulic Havlíčkova a Albertova. Návrh ÚP tyto městem zaplacené materiály opět ignoruje. A nelze odhlédnout ani od skutečnosti, že v tomto úseku nemohou být s ohledem na prostorové možnosti (9,8-10 metrů) dodrženy ani odstupy od staveb a bezpečnostní pásma!

- *Úsek 3 (na křížení ulic Havlíčkova a Albertova)*

37 V úseku mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou je provoz na komunikaci pouze jednosměrný, a to od ulice Havlíčkova k ulici Koperníkova. Tím je odlehčena **křižovatka Havlíčkova a Albertova**. Tato křižovatka totiž prostorově neumožňuje umístění okružní křižovatky či jiné vhodné stavebně technické řešení vysoké dopravní zátěže. Vměstnání koridoru městské třídy vnější do tohoto úseku bude znamenat **extrémní dopravní zatížení uvedené křižovatky** a přinese významné dopravní komplikace.

38 **Na křížení ulic Albertova a Havlíčkova patrně nebude prostor pro realizaci navrhované křižovatky**, pokud nedojde k **demolici domu č.p. 65** na pozemku parc. č. 630/5. O tom ovšem Návrh ÚP mlčí, a tato stavba není ani mezi plochami VPS určenými k vyvlastnění. Navíc z pohledu bezpečnosti provozu by mělo být křížení ideálně řešeno kruhovým objezdem (zvláště v situaci, kdy výjezd vozidel záchranné služby je situován do ulice Havlíčkova blízko problematického *„šikmého"* křížení).

8

- *Úsek 4 (ulice Albertova)*

39 Dále trasa prochází ulicí Albertovou, která je lemována **školou, mateřskou školkou a nemocnicí**, kde už dnes zatěžuje jejich režim vysoká hustota dopravy. Kromě toho se v bezprostřední blízkosti této komunikace nacházejí bytové domy **sídliště Zachar I a Zachar II**. Připomeneme-li, že na počátku trasy byl veden obchvat pro nákladní dopravu a další transit mezi bytovými domy a zařízením pro seniory, pak provoz nákladních vozidel obšťastnil klienty psychiatrické léčebny a návštěvníky Květné zahrady, nemůže nás zaskočit, že je obchvat veden mezi budovami školských zařízení (včetně školy mateřské) a kroměřížskou nemocnicí a dalšími objekty veřejných služeb.

- *Úsek 5 (ulice K Výstavišti)*

40 Za stávajícím kruhovým objezdem následuje nový průtah podél areálu Výstaviště Kroměříž ulicí K Výstavišti a dále v ploše Z.32 PU. Navrhovaný koridor městské trasy vnější prochází areálem Výstaviště Floria, protíná areálové plochy pro parkování a křižuje trasy pro pěší, kteří směřují do zóny pro odpočinek. Zejména však změna dopravního režimu zcela znemožní řízení dopravy v době pořádání všech výstavních akcí ze strany provozovatele areálu.

41 Je zcela zjevné, že projektanti ani město Kroměříž při úvahách o změnách dopravního režimu ulice K Výstavišti nevyhodnotili otázku dopravní obslužnosti Výstaviště a dopady plánovaných změn. Provoz rozsáhlého výstavního, sportovního a volnočasového areálu nutně provází vysoké nároky na dopravní obslužnost areálu a vysoké zatížení příjezdových komunikací.

42 Jakmile však bude do ulice K Výstavišti přivedena další doprava (nesměřující jen do výstavního areálu), **nebude již možné dopravu ze strany provozovatele Výstaviště jakkoli usměrňovat a regulovat! Je zcela nezbytné oddělit čistě obslužnou komunikaci rozsáhlého výstavního areálu od ostatní dopravy (ať už transitní, nebo dopravní obsluhy Pekelců II). Doprava musí být ze strany provozovatele areálu na místě řízena a regulována, v opačném případě by došlo k dopravnímu kolapsu v celé oblasti.**

43 **PMSR nemůže připustit vedení městské třídy vnější skrze výstavní areál ani podél něj, neboť vedení městského okruhu v těchto plochách by nutně vedlo k ochromení provozu areálu Výstaviště, ohrožení bezpečnosti chodců i plynulosti dopravy a znehodnocení investic v řádu stamilionů korun českých.**

44 S ohledem na závažnost a negativní dopady navrhovaného řešení se bude PMSR tomuto úseku věnovat samostatně v části námitek týkající se **lokality Bývalých Rybalkových kasáren (v části V. bodu A)** a v zájmu zachování stručnosti textu **na tuto část námitek odkazuje a činí ji nedílnou součástí námitek proti návrhu vedení městské trasy vnější.**

- *Úsek 6 (napojení lokality Pekelce II)*

PMSR namítá **extrémní zatížení lokalit Vážany a Pekelce a areálu Výstaviště** v důsledku napojení nové lokality Pekelce II.

45 Návrh městské třídy vnější a části krajinné obslužné trasy má patrně uklidnit obavy obyvatel Vážan a Pekelců z nárůstu dopravy v těchto lokalitách v důsledku plánované masivní výstavby v lokalitě Pekelce II (např. plocha Z.210 BI). Skutečnost je ale jiná. **Návrh ÚP totiž počítá s propojením ulic Skřivánčí a Tomečkova[10] skrze lokalitu Pekelce II. Jinými slovy, po zástavbě ploch Z.210 BI se budou muset obyvatelé Pekelců a Vážan vypořádat s výrazným nárůstem dopravy k obsloužení lokality Pekelce II. To je v příkrém rozporu s mnohokrát vyjádřenými (a dříve městem chráněnými) zájmy obyvatel Pekelců a Vážan!**

46 **A pokud se snad obyvatelé těchto lokalit konejší představou, že lokalita Pekelce II. bude v budoucnu dopravně obsloužena z jihu**, pak se i tato úvaha může ukázat jako zcela lichá. **Ačkoli Návrh ÚP vzbuzuje dojem, že lokalita Pekelce II. bude dopravně obsloužena primárně z plochy Z.242 PU** (tedy plochy jež je

[10] Viz str. 83 odůvodnění Návrhu ÚP

součástí krajinné obslužné trasy), dle přesvědčení PMSR k tomu nikdy nemá dojít. Mezi plochami **VPS určenými k vyvlastnění se totiž najednou objevuje plocha Z.249 DS., v níž není plánován koridor ani jednoho z obchvatů!** Nedává ovšem žádný smysl vést dvě hlavní obchvatové trasy (budované s obrovskými náklady) paralelně nedaleko od sebe, pokud plocha mezi nimi (R.1323 NX a R.1322 NX či R.1302 SV) nemá být intenzivně využívána (např. objekty bydlení).

47 **Je tak na bílledni, že krajinná obslužná trasa na ploše Z.242 PU nikdy realizována nebude** (může však dobře sloužit k umlčení protestů proti napojení Pekelců II. ze sousedních ulic) a „zelená" krajinné trasa bude prostřednictvím stávající komunikace protažena níže do Kotojed k obsluze nově vymezených ploch pro bydlení, odkud se dále napojí na městskou třídu vnější před průmyslovým areálem ulicí Altýře.

- *Úsek 7 (křížení komunikací v ploše Z. 242 PU a Z.249 DS)*

48 Následuje **křížení městské třídy vnější s obchvatovou komunikací v ploše Z.249 DS.** Na takovém křížení by nebylo samo o sobě nic závadného, pokud by křižovatka nebyla umístěna v těsné blízkosti železničního přejezdu. Podle bodu 5.2.1. normy ČSN 73 6380 Železniční přejezdy a přechody, je křížení pozemních komunikací v bezprostřední blízkosti přejezdu zakázáno. U nově zřizovaných přejezdů má být vzdálenost nejbližší hranice křižovatky nejméně 30 m. Je otázkou (z Návrhu ÚP nečitelnou), zda je křížení navrženo bezpečně a v souladu s platnými normami.

- *Úsek 8 (křížení s železniční tratí č. 305 a silnicí II/367)*

49 V dalším úseku je koridor městské třídy vnější přiváděn do prostoru křížení s železniční tratí č. 305 Kroměříž – Zborovice a stávající krajskou silnicí II/367. Toto zbytečné křížení železniční a automobilové dopravy považuje Vlastník za nevhodné nejen z důvodu plynulosti dopravy, ale i s ohledem na stávající zástavbu lokality Pekelce. Obyvatelům kraje této zástavby koridor naprosto zbytečně protíná zahrádky.

- *Úsek 9 (úsek podél průmyslového areálu ulicí Altýře)*

50 V další části je **vnější městská trasa nesmyslně vedena podél (vně) průmyslového areálu s železniční vlečkou**, což opět povede k **narušení plynulosti provozu (při mnoha kříženích, vč. křížení s železnicí a při nutnosti čtyř oblouků, tří z nich o poloměru 45⁰)**. Je s podivem, že v tomto případě v zájmu soukromého vlastníka průmyslového areálu volí projektanti trasu vně areálu na úkor plynulosti a bezpečnosti účastníků silničního provozu! Proč se v tomto případě obchvat soukromému areálu vyhýbá, zatímco v případě Výstaviště je obchvat veden přímo jeho areálem bez ohledu na paralizaci areálu nadregionálního významu, bez ohledu na bezpečnost chodců a plynulost provozu, a bez ohledu na vynaložené soukromé a zejména evropské investice? To je otázka, na kterou Návrh neodpovídá.

51 **Obcházení tohoto průmyslového areálu a opětovný návrat k železniční trati postrádá smysl. V případě nezbytnosti vedení poloobchvatu vně průmyslového areálu by se jevilo smysluplně napojení na krajinnou obslužnou trasu probíhající podél vnější hrany kroměřížského letiště.**

- *Úsek 10 (úsek v prostoru mezi železniční tratí č. 305 a Hrubým rybníkem a návrhovými plochami SV až k řece Moravě)*

52 Ovšem projektanti Návrhu ÚP přivádějí autostradu zpět do Kroměříže, vedou ji v prostoru mezi železniční tratí a rekreační zónou v okolí Hrubého rybníka a staví další most přes řeku Moravu. Městský obchvat tak necitlivě a neúčelně odděluje obyvatele Kroměříže od významné klidové pobytové zóny v okolí Hrubého rybníka. Přírodní rekreační plochy u Hrubého rybníka, včetně biocentra Hráza, jsou ze tří stran izolovány městskými polookružními obchvaty a ze čtvrté strany odříznuty komunikací v ploše Z.76 PU. Přitom **Návrh ÚP má podle jeho projektantů stát na koncepci propojování města s vnější krajinou, přičemž nejvýznamnější propojení má představovat právě propojení města s krajinou v okolí Hrubého rybníka! Při bližším seznámení se s Návrhem ÚP se proklamované cíle jeví jen jako prázdné fráze hodné hořkého úsměvu.**

53 Nevhodnost vedení komunikace podél železniční trati umocňuje skutečnost, že v místě křížení s kolmými místními komunikacemi přecházejícími přes železniční trať bude nutné osadit další pruhy pro pravé a levé odbočení, což ještě zvýší prostorovou náročnost zvoleného dopravního řešení.

54 **Ve zbytku Vlastník odkazuje na své námitky vůči vymezené ploše Z.72 PU,** v níž jsou konkretizovány problematické body trasování městské třídy vnější v prostoru mezi železniční tratí a Hrubým rybníkem a dále až k plánovanému přemostění řeky Moravy. Jedná se o námitku neúměrné šíře komunikace (resp. plochy Z.72 PU). V prostoru mezi železniční tratí a plochami k zastavění (v majetku PMSR plocha Z.63 SV) vzniká **pás veřejného prostranství v šíři 35-ti metrů**, přičemž podle uvažovaného silničního profilu (ať jakkoli nezávazného) má vzniknout pás zeleně o šíři 27 metrů mezi železniční tratí a koridorem městského okruhu. Návrh ÚP nevysvětluje, zda je šíře tohoto pruhu ovlivněna limity umístění komunikace do ochranného pásma železniční tratě. Pokud to tak ovšem je, je vedení komunikace podél železnice příkladem dokonalého plýtvání prostorem v širším centru města. Vlastník bude v námitkách k ploše Z.72 PU požadovat její zúžení a přesunutí pásu zeleně jako zeleně izolační k ochraně zástavby.

55 **Kromě již uvedeného PMSR namítne, že plocha Z.72 PU odnímá významnou část zahrádek plánovaných řadových rodinných domů**. Jedná se o plán výstavby, o kterém Vlastník s pořizovatelem ÚP dlouhodobě jedná (ostatně dle zadání Pořizovatele byl návrh této výstavby řádně prověřen územní studií a s projektantem ÚP projednáván). Současná podoba Návrhu ÚP tak může budit dojem svévole při pořizování územního plánu. Blíže bude uvedené konkretizováno v části V. bod B. těchto námitek.

- *Úsek 11 (přemostění a ul. Zborovská, Skopalíkova v ploše P.74 PU)*

56 K plánovanému přemostění řeky Moravy Vlastník odkazuje na Studii na umístění mostu. V ní je vysvětlena nevhodnost umístění mostu pro automobilovou dopravu v těsné blízkosti železničního mostu.

57 Vlastník pomíjí ekonomickou náročnost výstavby několika nových mostů (vč. železničního křížení). Pominout však nelze, že v oblasti za přemostěním řeky Moravy (plochy P.169 PU) navrhovaná **městská třída vnější necitlivě „tečuje" bytové domy** (a objekty garáží) v ulici Zborovská a Skopalíkova a výrazně tak ovlivní pohodu bydlení v lokalitě. Obyvatelé domů budou vystaveni extrémním emisím a nadměrnému hluku. Ostatně i městem pořízená Studie na umístění mostu vysvětluje, že je nevhodné a nerealizovatelné vést městský obchvat tímto územím.

- *Úsek 12 (Skopalíkova, Jožky Silného)*

58 Za vhodné a účelné nepovažuje Vlastník ani napojení městské třídy vnější od místní komunikace Skopalíkova po napojení na místní komunikaci Jožky Silného. Zde by muselo být realizováno nové křížení celostátní dráhy 303 Kojetín – Valašské Meziříčí. Mostní objekt pro křížení železniční trati je finančně velmi náročný. Finanční náročnost takové stavby není odůvodnitelná v situaci, kdy pouhých 400 metrů od navrhovaného křížení stojí stávající úrovňový železniční přejezd na ulici Jožky Silného.

IV.

Námitky vůči podmínkám prostorového uspořádání a omezením prodejních ploch

59 V zájmu zachování stručnosti textu zde Vlastník uplatní dvě námitky, které se vztahují k vícero lokalitám, v nichž jsou Návrhem ÚP dotčena jeho vlastnická práva. Posléze bude na zde uplatněné námitky v textu pouze odkazováno.

- **omezení umisťování zařízení pro statickou dopravu (parkování) v parteru zástavby**

60 Návrh ÚP znemožňuje závaznou regulací prostorového uspořádání umisťovat **v plochách navazujících na plochu PU.h. a PU.v. zařízení pro statickou dopravu (parkování) v parteru zástavby**[11]. V parteru tak bude možno napříště umísťovat pouze vjezd do objektů.

61 Tuto regulaci považuje Vlastník za zcela nevhodnou nereflektující specifika parkování v památkově chráněné akropoli města. Důsledkem této plošné regulace může být jedině další vylidňování centra města. Umírání městských center není vždy způsobeno „jen" přílišným turistickým ruchem, může být dáno i přílišnou územně plánovací regulací, ať jakkoli dobře míněnou.

62 Projektanti ÚP zcela opomíjí, že na řadě míst nebude možné parkování zajistit jiným způsobem, než právě v parteru (zvláště při rekonstrukcích památkově významných objektů nebo objektů s dispozicí či statikou znemožňující vestavbu „auto výtahů"). Nebylo by tak možné dosáhnout souladu s ust. § 20 odst. 5 písm. a) Vyhlášky 501/2006 (resp. nyní již ust. § 140 zákona č. 283/2021 Sb.), podle které může být stavební pozemek vymezen jedině tak, aby na něm bylo umožněno odstavování a parkování vozidel pro účely využití pozemku. A tak tento plošný zákaz může ve svém důsledku zmrazit jakékoli rekonstrukce, drobné stavební úpravy či sanační práce v centru Kroměříže.

63 Není jistě ani v zájmu občanů a města Kroměříže, aby se ulice Kroměříže *„plnily"* zaparkovanými vozidly rezidentů, kteří napříště nebudou moci zaparkovat vozidla v jimi obývaných objektech. Tento návrh regulace pak zásadně nerespektuje současný stav, kdy převážná většina stávajících staveb ve městě řeší umístění statické dopravy právě v parteru zástavby, když z povahy věci ani jinou možnost nemá.

64 Taková regulace bude mít nadto významný finanční dopad nejen pro všechny stavebníky nových domů, ale i pro subjekty provádějící rekonstrukce a stavební úpravy stávajících objektů. Návrh v podstatě (byť skrytě) podmiňuje výstavbu a stavební úpravy zřízením garáží v podzemí s nutností vestavby finančně velmi nákladného „autovýtahu". V případě objektů památkové hodnoty (a v místě archeologických nalezišť) si realizovatelnost takového opatření v podstatě ani představit nelze.

65 Už jen proto důrazně nesouhlasíme s tím, aby už územní plán (bez možnosti zohlednění specifik té které stavby) určoval, kde má být umístěna parkovací plocha zabezpečující provoz stavby. Je věcí samotného architektonického řešení konkrétního záměru a stavebního řízení vypořádat se s podmínkou umístění plochy pro parkování.

66 Zejména však platí, že zřizování „parkovišť" v parteru památkově chráněných objektů, v oblasti památkové rezervace či v nárazníkové zóně UNESCO je důsledně regulováno orgány památkové péče. **Především památkáři jsou plně odborně způsobilí a mají veškeré nástroje k regulaci umisťování parkovacích zařízení.**

67 Dle názoru Vlastníka obsahuje Návrh ÚP prvky regulačního plánu (v tom směru, že zapovídá umístění parkovacích ploch v parteru zástavby), aniž by zastupitelstvo města stanovilo, že má být zpracován územní plán s prvky regulačního plánu ve smyslu ust. § 43 odst. 3 SZ. Pokud bude shledáno, že ono omezení parkování vykazuje prvky podrobnější regulace, bude v tomto směru Návrh ÚP v rozporu se zákonem a PMSR je připraveno jej pro tento rozpor se zákonem napadnout.

68 Vlastník dále namítá, že uplatnění této regulace nebylo ani v Návrhu ÚP řádně zdůvodněno.

[11] Viz str. 62 Textové části územního plánu.

69 **Tuto námitku uplatňuje PMSR zejména k následujícím lokalitám: lokalita bývalých Rybalkových kasáren (viz část V. A.), Tovačovského (viz část V.C), Velké náměstí (viz část V.D), Na Kopečku (viz část V.E.) a Hanácké náměstí (viz část V.F) a považuje ji za zásadní!** Konkrétní pozemky a Návrhem ÚP dotčené pozemky jsou vymezeny níže v části V tohoto podání a Vlastní na tuto specifikaci v zájmu zachování stručnosti textu odkazuje.

- **omezování maximální prodejní plochy**

70 PMSR dále uplatňuje námitku proti navrhovanému omezení plochy pro maloobchodní prodej na nejvýše 1000 m^2 prodejní plochy např. v plochách SC.

71 V současném územním plánu je v ploše SO (plocha obchodu a služeb) přípustné umísťovat prodejní plochy do velikosti 1000 m^2 a v plochách OV není velikost prodejních ploch limitována vůbec. Návrh ÚP vůbec nezdůvodňuje, proč má být velikost prodejní plochy plošně omezována. **V řadě lokalit takové omezení nedává žádný smysl (např. v již existujících rozměrných objektech občanského vybavení nebo v těsné blízkosti sídlišť)** a je tak zcela nedůvodné.

72 Upozorňujeme, že snížení maximální velikosti prodejní plochy objektů může výrazně negativně ovlivnit jejich tržní hodnotu i možnosti jejich využití. V objektech budou moci být umístěny pouze obchody s těmi nejnižšími nároky na prostor, nikoli prodejny vyžadující větší prostory a případně zázemí, např. prodejna potravin!

73 Vlastník dále namítá, že uplatnění této regulace nebylo ani v Návrhu ÚP řádně zdůvodněno.

74 **Tuto námitku uplatňuje Vlastník zejména k následujícím lokalitám: lokalita bývalých Rybalkových kasáren (viz část V. A.), Tovačovského (viz část V.C), Velké náměstí (viz část V.D), Na Kopečku (viz část V.E.) a Hanácké náměstí (viz část V.F) a považuje ji za zásadní!** Konkrétní pozemky a Návrhem ÚP dotčené pozemky jsou vymezeny níže v části V. tohoto podání a Vlastní na tuto specifikaci v zájmu zachování stručnosti textu odkazuje.

- **Závěr:**

75 **Požadujeme, aby byly obě regulace zrušeny**, případně **aby umístění ploch pro statickou dopravu v parteru a umístění prodejních ploch o velikosti přesahující 1000 m^2 bylo přípustné podmíněně! Jedině tak bude možné posoudit a vyhodnotit individuálně ten který záměr u toho kterého objektu**.

13

V.

Námitky vůči vymezení ploch a podmínkám jejich využití

76 Níže Vlastník uplatní námitky vůči Návrhu ÚP (vymezení a podmínkám využití jednotlivých ploch) a tyto bude pro přehlednost členit do skupin podle jednotlivých lokalit.

A. LOKALITA BÝVALÝCH RYBALKOVÝCH KASÁREN

Plocha: OK

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 5298, 877/3, 5299, 5300, 4566/34, 877/7, 4566/35, 4566/36, 4566/37, 7057, 4566/38, 4566/32, 4566/18, 4566/41, 4566/39, 4566/40, 4566/21, 4566/31, 4566/42, 4566/50, 4566/51, 5143, 5139, 5140, 877/30, 5141, 877/20, st. 7586, st. 7587, st. 7588, (přičemž součástí pozemků st. jsou stavby bez č.p./č.e.) a st. 7609 (jehož součástí je stavba č.p. 4081).

Námitka nedůvodného omezení funkcí v ploše OK

77 Pozemky v této ploše náleží dle platného ÚP do ploch .SO (smíšených ploch obchodu a služeb) a ploch .PV (plochy všeobecně výrobního charakteru). Obě stávající vymezení poskytují širokou škálu možností využití území ku prospěchu obyvatel Kroměříže. V Návrhu jsou dotčené pozemky zařazeny do plochy OK (plochy občanského vybavení komerční), v nichž je umožněno umisťovat občanské vybavení komerční a lze připustit i služby a zařízení související s provozem nákupních center a výstavních areálů.

78 Návrh ÚP tak významně zužuje možnosti využití těchto ploch. **Za nedostatečnou považuje PMSR podmíněnou přípustnost i jiných staveb a zařízení, pokud nesnižují kvalitu prostředí a slouží uživatelům či obyvatelům dané plochy. Tato podmínka totiž vylučuje umístění takových staveb či zařízení, která by mohla sloužit obyvatelům okolních ploch**, nejen uživatelům obchodního centra. **Navíc je podmíněně přípustné využití formulováno natolik všeobecně, až je to na úkor srozumitelnosti a předvídatelnosti této územně plánovací normy.** Přesně tato formulace povede k nejistotě na straně stavebníků a umožní téměř volný výklad ze strany orgánů územního plánování. Návrh ÚP tak zbytečně vytváří prostor pro korupci.

79 Vlastník tímto žádá, aby bylo v plochách OK **přesněji specifikováno přípustné a podmíněně přípustné využití. V tomto směru Vlastník dále žádá, aby bylo explicitně umožněno přinejmenším umístění těchto staveb a zařízení: samostatné stavby technického vybavení sloužícího širšímu území, čerpací stanice pohonných hmot, prostory pro údržbu, opravy a odstavování vozidel, myčky osobních vozidel a velkoplošná reklamní zařízení a veřejné služby.**

Plocha: Koridor městské třídy vnější – úsek ulice K Výstavišti

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 888/34, 888/24, 890/18, 886/1

Námitka nemožnosti vedení koridoru městské třídy vnější ulicí K Výstavišti

80 Níže Vlastník doplní své námitky vůči vedení městské třídy vnější ulicí K Výstavišti předestřené již v části **III. bodu B.**

81 **Zcela zásadní námitku uplatňuje Vlastník vůči vedení městské třídy vnější areálem bývalých Rybalkových kasáren a výstaviště zvláště!** PMSR připomíná, že v minulosti společně s provozovatelem areálu vybudovalo rozsáhlý výstavní a volnočasový areál s přispěním Evropské unie. Ve spolupráci s městem Kroměříž řešilo jeho podmínku dopravní obsluhy areálu se zárukou nulového zatížení lokality Pekelců a Vážan. **Vlastník** je připraven (a v zájmu dalšího fungování výstavního a volnočasového areálu nadregionálního

významu **je nucen) brojit proti vymezení městské třídy vnější v prostoru od kruhového objezdu ulicí k Výstavišti a dále v ploše v Z.32 PU správní žalobou s využitím veškerých stupňů soudní soustavy**.

82. Navrhovaný koridor městské trasy vnější prochází areálem Výstaviště Floria, protíná areálové plochy pro parkování (ve vlastnictví PMSR) a křižuje trasy pro pěší, kteří směřují do zóny pro odpočinek. Navrhovaná změna dopravního režimu zcela znemožní řízení dopravy v době pořádání všech výstavních akcí ze strany provozovatele areálu.

83. Je zcela zjevné, že projektanti ani město Kroměříž při úvahách o změnách dopravního režimu ulice K Výstavišti (i) nevyhodnotili otázku dopravní obslužnosti Výstaviště a dopady plánovaných změn, (ii) nevzali v úvahu ani technické překážky plánovaných úprav komunikace, a (iii) nezvážili či dokonce ignorovali dopady plánovaných změn na provoz areálu Výstaviště a na škody způsobené nejen PMSR, ale i provozovateli Výstaviště a Evropské unii.

84. Areál Výstaviště tvoří ucelený soubor staveb, pozemků, komunikací, parkovacích a zpevněných ploch, zeleně atp. a jako jeden celek je také provozován. Provoz takto rozsáhlého výstavního, sportovního a volnočasového areálu nutně provází vysoké nároky na dopravní obslužnost areálu a vysoké zatížení příjezdových komunikací. Toho si ostatně bylo vědomo i město. Z obav z přetížení lokalit Vážan a Pekelců a v zájmu plynulosti dopravního provozu v Kroměříži, město s investorem už od úvodních podnikatelských úvah o výstavbě areálu spolupracovalo na plánování dopravního řešení lokality.

85. Spolupráce byla zahájena zpracováním studií dopravní obslužnosti areálu, umístění záměru a systému provozování areálu. Řešen byl nejenom pohyb vozidel, zvláštní důraz byl kladen na bezpečnost chodců, cyklistů a pohyb imobilních osob. Veškeré aspekty výstavby a provozu areálu byly předmětem mnoha jednání, jichž se vždy aktivně účastnili představitelé města. Výsledkem zpracovaných studií a mnohých společných konzultací a jednání bylo **přijetí klíčové dopravně – technické koncepce pro celou oblast Vážan a Pekelců**.

86. Na základě projednané a schválené koncepce dopravního řešení bylo zahájeno zpracování projektové dokumentace Výstaviště a areálu Volného času pro Kroměříž a tato byla opět průběžně projednávána s představiteli Města. Ještě i během projektových prací a posléze i během výstavby areálu přinášelo město řadu podnětů a připomínek v zájmu zachování pohody bydlení v sousedících lokalitách.

87. Výsledkem této intenzivní spolupráce a snahy o nastavení funkčního dopravního systému napříč celou lokalitou, bylo rozhodnutí o **„vyčlenění" ulice K Výstavišti jako jednosměrné obslužné komunikace areálu s důrazem na izolaci okolních obytných lokalit**. Tento záměr byl oficiálně schválen stanovením dopravního značení a kolaudací dopravních i doprovodných staveb. Současně samo město přispělo k zamezení průjezdu vozidel mezi částmi Vážany a Pekelce, a to instalací betonových překážek.

88. Následující roky provozu Výstaviště a jeho dopravní obsluhy z ulice K Výstavišti ukázaly perfektní funkčnost přijatého dopravně-technického řešení. Podmínky města na usměrňování příjezdu a odjezdu návštěvníků Výstaviště (tak, aby nedošlo k zatížení lokalit Vážan a Pekelců, a ke zhoršení bezpečnosti a pohody bydlení v těchto lokalitách), byly bezesporu naplněny. Ačkoli zejména v době konání kulturních a výstavních akcí **dochází k razantnímu navýšení dopravy, je tato ze strany provozovatele Výstaviště na místě řízena a regulována tak, aby bylo omezeno riziko dopravního kolapsu a zejména, aby byly odpovídajícím způsobem chráněny obytné lokality**. Stávající nastavení dopravní obslužnosti areálu Výstaviště tak plně respektuje přání města a zejména, **výrazně přispívá k ochraně všech, kteří se v areálu pohybují (po obou stranách ulice K Výstavišti dochází k významnému pohybu pěších návštěvníků)**.

89. Praxe ukázala a potvrdila, že přijaté řešení je správné, komunikační napojení je navrženo v dostatečných šířkách a tyto dimenze umožňují i v extrémních případech regulovat vhodným způsobem dopravu v areálu. Pro příjezd a odjezd návštěvníků a uživatelů celého areálu bylo schváleno a realizováno i dopravní značení na komunikacích města tak, aby byl pohyb vozidel vhodným způsobem rozdělen a tedy lépe regulován. To vše

ovšem platí jedině tehdy, pokud je pohyb vozidel na komunikaci K Výstavišti důsledně regulován provozovatelem areálu.

90. **Jakákoli další dopravní zatížení ulice K Výstavišti (napojením nových rozsáhlých lokalit určených k bydlení či dokonce VEDENÍM MĚSTSKÉHO OBCHVATU AREÁLEM VÝSTAVIŠTĚ), ovšem bezpochyby ZCELA ELIMINUJÍ MOŽNOST USMĚRŇOVÁNÍ DOPRAVY ZE STRANY PROVOZOVATELE VÝSTAVIŠTĚ v době konání veřejných akcí na Výstavišti.**

91. **Je zcela nezbytné oddělit čistě obslužnou komunikaci rozsáhlého výstavního areálu od ostatní dopravy (ať už tranzitní, nebo dopravní obsluhy Pekelců II).**

92. K jednotlivým kolizním bodům (dopravní uzly vyznačené v mapovém podkladu níže v textu) v trase navrhované městské třídy vnější Vlastník doplňuje:

- **Bod 1**

93. Dopravní uzel č. 1 je prvním klíčovým místem, kde se kombinuje silný provoz osobních i nákladních vozidel, cyklistů a autobusů (jejichž parkovací plochy jsou zde umístěny) a masivní pohyb chodců, kteří vcházejí do prostoru obchodního, sportovního a výstavního centra.

94. Komunikace od kruhového objezdu do bodu 1 je specifická tím, že se **zde ještě mísí provoz obyvatel Kroměříže a provoz návštěvníků Výstaviště Kroměříž** a areálu pro volný čas. Tento uzel je současně významný pro dopravní obsluhu obchodních center (tudy vjíždějí a vyjíždějí i zásobovací vozidla obchodů TESCO a dalších obchodních jednotek). Už zde musí být zahájena regulace přijíždějících vozidel tak, aby v dalších uzlech nemohlo dojít k zahlcení areálových komunikací. Je nutno samozřejmě zdůraznit, že regulace vyplývá z nutnosti zabezpečit maximálně bezpečný pohyb všech návštěvníků centra.

95. Obousměrný provoz je možný jen v části zpět ke kruhovému objezdu a přímým směrem k OC TESCO a dalším obchodním jednotkám.

- **Bod 2**

96. V tomto bodě musí být doprava nezbytně regulována. Pracovníci provozovatele Výstaviště usměrňují provoz a odvádějí návštěvníky areálu na ta která parkoviště, usměrňují a zpomalují pohyb vozidel ve prospěch pěších. Řízen je i provoz zájezdových autobusů a příjezdu vystavovatelů. **Představa, že tito pracovníci zastavují každé vozidlo projíždějící plánovanou městskou autostradou a dotazují se, zda řidič míří na Výstaviště či nikoli (zda jde o vozidlo tranzitní dopravy nebo řidiče směřujícího do lokality Pekelce II) je skutečně úsměvná. Není třeba popisovat, jaké dopady by měla taková regulace provozu s dotazníkovým šetřením na plynulost a bezpečnost dopravy nejen této oblasti.**

97. **Tento bod je jedním z hlavních nástupních prostorů pro pěší návštěvníky a v neposlední řadě pro návštěvníky imobilní. Vzhledem k výše popsanému provozu je regulace provozu a pohybu návštěvníků naprosto nezbytná. Z hlediska bezpečnosti a současně i vzhledem ke kapacitní propustnosti komunikací je možnost stanovení obousměrného provozu naprostou utopií.**

- **Bod 3**

98. Tento vjezd k hlavní bráně Výstaviště je v naprosté většině využíván pěšími návštěvníky, imobilními návštěvníky a pro vjezd jej využívají i vystavovatelé. Přístupová komunikace je sice vybudována v šíři 6,0m, ale tato šíře má své opodstatnění (podél vozidel vyčkávajících vjezdu do areálu zůstává na komunikaci nezbytně nutný prostor pro průjezd vozidel integrovaného záchranného systému a také pro příjezd a příchod imobilních návštěvníků. Jednosměrný průjezd je tak nutné zachovat!

- **Bod 4**

99. V tomto místě ústí na komunikaci vybudovaná IN-LINE dráha. Návštěvníci Výstaviště jsou zvyklí celý prostor volně využívat i tehdy, když neprobíhají kulturní a společenské akce. Pohybují se zde děti, cyklisti, matky s kočárky a tito uživatelé se mohou pohybovat všemi směry.

100. Úsek komunikace mezi body 3,4 je v těsném kontaktu s vybudovanými zpevněnými odstavnými plochami. Tyto plochy Vlastník vybudoval jako parkovací stání návštěvníků centra. Tito přecházejí komunikaci v libovolných místech směrem k hlavní bráně do areálu výstaviště. Jakékoli zesílení provozu bude představovat významné ohrožení bezpečnosti chodců, In-line jezdců i cyklistů.

- **Nemožnost zintenzivnění provozu**

101. S přihlédnutím ke znalosti intenzitě vozidel a pohybu pěších v současné době v době výstav a akcí **není možné spojit provoz pro obsluhu výstavního areálu s ostatním provozem** (ať už transitním, či obsluhujícím sousedící lokality pro bydlení). Už jen obyčejný „místní" obousměrný provoz ulice K Výstavišti (myšleno provoz k obsloužení přilehlých lokalit pro bydlení, nikoli provoz transitní) by vyžadoval zřízení samostatných odbočovacích pruhů pro obousměrné levé odbočení. Ovšem šířkové poměry a vzdálenost jednotlivých důležitých dopravních uzlů od sebe (viz výše), vybudování oboustranných levých odbočovacích pruhů neumožňují (při respektování normy ČSN 736102 se zohledněním intenzity dopravy a požadovaného množství čekajících vozidel).

- **Stavební a prostorové překážky umístění vnější městské třídy do koridoru ulice K Výstavišti**

102. Navrhovaná trasa obchvatu **zasahuje do již existujících budov, opěrných zdí a také existujících vodohospodářských staveb pro provoz Výstaviště zásadně významných** (dešťová kanalizace, Parschallův žlab, studna).

103. V úseku ulice K Výstavišti návrh trasy zcela neodůvodnitelně a necitelně rozděluje areál Výstaviště od ploch pro parkování a křižuje trasy pro pěší k zóně pro odpočinek. Těžká doprava má být vedena komunikací, která byla **řádně zkolaudována jako jednosměrná a především jednopruhová.**

Plocha: Z.32 PU

VPS v ploše s označením VD.02

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 886/1 (a sousedící 888/34, 888/24, 890/18, 886/1)

Námitka nedůvodného a nezákonného vymezení VPS s možností vyvlastnění na pozemku parc. č. 886/1

Námitka proti napojení lokality Pekelce II. v plochách Z.210 BI, P.248 BI a Z.208 BI

- *VPS VD 02 pro vedení městské třídy vnější*

104. Výše bylo popsáno, proč nelze vést koridor městské třídy vnější skrze areál Výstaviště Floria. **Z týchž důvodů Vlastník nemůže připustit ani vymezení VPS dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění pozemku parc. č. 886/1. Na již uvedené (v části III. bodu B. tohoto podání) tímto PMSR odkazuje!**

- *VPS VD 02 pro připojení lokality Pekelce II (plochy Z.210 BI, P.248 BI a Z.208 BI)*

105. I kdyby nakonec neměla městská třída vnější vzniknout, **není možné uvažovat ani o připojení lokality Pekelce II.** skrze areálové komunikace **ulicí K Výstavišti.** V zájmu zajištění provozu výstavního komplexu, plynulosti provozu a bezpečnosti pohybu osob proto **PMSR požaduje odstranění plochy dopravní infrastruktury VD.02 určené k vyvlastnění z Návrhu ÚP** (tj. z Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací č. 2c, jakož i z dalších výkresů a textové části i odůvodnění Návrhu ÚP).

17

Plocha: Z.32 PU a P.246 PU

VPS v ploše s označením VD.02

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 886/1 (a sousedící 888/34, 888/24, 890/18, 886/1) v k.ú. Kroměříž a parc. č.: 619/2 v **k.ú. Vážany (LV č. 4862)**

Námitka proti napojení (zástavbě) lokality Pekelce II. v plochách Z.210 BI, P.248 BI a Z.208 BI

Námitka proti vymezení plochy P.246 PU a nevhodného napojení areálu Pekelce II. (proti propojení ulic Požárníků a Osvoboditelů)

Námitka neexistujícího připojení (rozporu Návrhu ÚP se skutečným stavem)

Námitka proti dalšímu zatížení oblasti okolí Výstaviště, Vážan a Pekelců

- *Napojení lokality Pekelce II. skrze komunikace areálu Výstaviště*

106. Zdá se, že právě napojení lokality Pekelce II. je důvodem celého vedení městské třídy vnější podél areálu Výstaviště (bez možnosti vyvlastnění pozemku parc. č. 886/1 by totiž lokalita Pekelce II. nemohla být napojena na obslužné komunikace areálu Výstaviště Kroměříž)!

107. Navíc má být lokalita Pekelce II. obsloužena výstavními komunikacemi i z druhého směru. **Z Návrhu ÚP vyplývá, že tato lokalita má být skrze areálové obslužné jednosměrné komunikace napojena jihozápadně podél areálu Výstaviště až na ulici Osvoboditelů!**

108. V Návrhu ÚP byla totiž při západní hranici areálu Výstaviště a Rybalkových kasáren vymezena zcela nová plocha P.246 PU (ve vlastnictví PMSR). Jedná se o plochu, v níž lze umístit dopravní infrastrukturu a Návrh ÚP vysvětluje, že plocha byla vymezena pro zajištění **propojení ul. Požárníků a Osvoboditelů** s cílem zvýšit prostupnost území.

109. **S takovým záměrem nemůže Vlastník souhlasit! Jednak měl Zhotovitel zapovězeno vymezovat komunikace, které by obsluhovaly zástavbu jednostranně (což by byl tento případ), jednak nelze ve prospěch soukromých developerských zájmů ochromit či dokonce ohrozit provoz fungujícího výstavního komplexu, do jehož výstavby (včetně výstavby areálových komunikací) byly investovány stovky milionů korun.**

110. **Takové extrémní navýšení provozu nemohou akceptovat ani obyvatelé v domech přiléhajících plánovaným propojením nových čtvrtí s Kroměříží.**

111. Vlastník s takovým vymezením zásadně nesouhlasí! Hlavním rizikem by v případě takového propojení bylo veřejné využití areálových komunikací pro jednosměrné spojení s lokalitou Pekelce II. PMSR v žádném případě nemůže souhlasit s dalším zneužitím areálových obslužných komunikací a namítá nedůvodnost vymezení plochy P.246 PU s tím, že **plocha má být přičleněna k sousedním plochám OK**.

- *Neexistující napojení lokality Pekelce II., rozpor Návrhu ÚP se skutečností*

112. Na str. 56 odůvodnění Návrhu ÚP se uvádí, že **lokalita Pekelce II** (plocha Z.210 BI) je **připojena skrze ulice Skřivánčí a K Výstavišti**. **Ve skutečnosti tato lokalita připojena není!** PMSR shledává rozpor Návrhu ÚP se skutečným stavem!

- *Napojení lokality Pekelce II. do Vážan a Pekelců*

113. Již výše bylo rozvedeno, že lokalita Pekelce II. patrně nikdy neměla být obsloužena z plochy Z.242 PU a že krajinná obslužná trasa bude „protažena" jižně do Kotojed a pro budování obchvatu bude využita plocha Z.249 DS. Pokud ovšem nevznikne komunikace v ploše Z.242 PU, pak bude veškerá doprava do a z lokality Pekelce II vedena do přilehlých lokalit Výstaviště a sídelních celků Pekelce a Vážany. S tím ostatně počítá i Návrh ÚP, když umožňuje propojení ulic Skřivánčí a Tomečkova. **PMSR brojí touto námitkou proti navýšení dopravní**

zátěže v důsledku zástavby lokality Pekelce II. PMSR navrhuje, aby byla zástavba lokality Pekelce II. podmíněna výstavbou úseku krajinné obslužné trasy od plochy Z.242 PU dále a aby byla lokalita důsledně izolována od areálových komunikací bývalých Rybalkových kasáren.

B. LOKALITA „ZAHRADY ZA OSKOLÍ" (plochy k zastavění v sousedství Hrubého rybníka)

114. Tuto lokalitu specifikuje Návrh ÚP jako plochy v lokalitě Zahrady za Oskolí, které tvoří uzavřené území, vymezené železniční tratí, Hrubým rybníkem a zahrádkami kolem řeky Moravy, v budoucnu od výstavby oddělené plochami zeleně (Z.940 NX, Z.941 NX a Z.71 NX).

115. PMSR v této lokalitě již řadu let intenzivně připravuje území pro výstavbu rodinných a několika bytových domů. Do stavebních prací už PMSR investovalo prostředky přibližně 10-ti milionů korun. Nevhodně, nesprávně či nesrozumitelně nastavené podmínky a limity výstavby ovšem již realizovaný záměr Vlastníka značně znesnadňují, ne-li vylučují. Proti podobě Návrhu ÚP v této lokalitě proto Vlastník uplatní námitky.

Plocha: Z.76 PU, Z.63 SV, Z.80 PU, Z.127 ZU, P.129 SV, Z.47 SV, Z.75 PU, P.167 PU, Z.72 PU, Z.45 PU, P.46 PU a Z.128 SV

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1468/11, st. 6964, st. 3157, st. 2773, 1463/2, 1106/1, 1468/1, 1102/4, 1101/4, 3274/4, 1464/5, 1465/1, 1465/5 a 1476/5

Námitka nesprávného nastavení podmínek protipovodňové ochrany území

116. Návrh ÚP označuje lokalitu v okolí Hrubého rybníka jako plochu ohroženou povodněmi a v textové části Návrhu ÚP (např. v části f/1 Obecné podmínky využití a prostorového uspořádání, obdobně v části f/2 Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití Návrhu ÚP) podmiňuje realizaci přípustných staveb v plochách, které se nachází v (i) **záplavovém území** Q100 a Q20, realizací protipovodňové ochrany zástavby. Kromě vymezení záplavových území a stanovení podmínek výstavby pracuje Návrh ÚP ještě s jednou kategorií, a to s (ii) **hodnocením rizika povodňového ohrožení** (např. v části f/2 Návrhu ÚP). Pozemky PMSR se nenachází v AZZU, proto tuto kategorii námitky pomíjí.

117. Textové část Návrhu ÚP tedy řadí pozemky v této lokalitě do záplavového území (od Q5 do Q100), kategorizuje míru povodňového rizika a podmiňuje výstavbu v lokalitě realizací protipovodňových opatření. Odůvodnění Návrhu ÚP rozvádí, o jaké podklady se kategorizace v textové části Návrhu ÚP opírá a jaká protipovodňová opatření mají být prováděna (podle jakého návrhu či studie). PMSR namítá, že (i) stanovení záplavových území a povodňových rizik nebylo aktualizováno a neodpovídá skutečnému stavu v území, (ii) že byla určena konkrétní (už dnes 10 let stará) dokumentace, podle níž mají být PPO provedena a že (iii) plocha Z.63 SV se nenachází ani v záplavovém území, ani není ohrožena povodněmi.

- *Stanovení záplavových území a povodňových rizik nebylo aktualizováno a neodpovídá faktickému stavu*

118. Podle bodu 4. kapitoly V.d/2.2. Odůvodnění Návrhu ÚP (protipovodňová opatření) se **v záplavovém území Q100** nacházejí plochy (SV) Z.47, Z.63. **Tyto plochy nejsou podle Návrhu ohroženy záplavovým územím řeky Moravy, ale Kotojedky**. Obdobně to platí pro plochy (PU) Z.45, Z.72, Z. 75, Z,76, Z.80 a (ZU) Z.127. Územní plán popisuje **ohrožení vodami z Kotojedky jako „zbytkové", řešitelné osazením zástavby nad místní kótu Q100**[12].

119. Tyto plochy mají být podle Plánu pro zvládání **povodňových rizik** v povodí Dunaje ohroženy povodněmi s mírou rizika nízkou (pro toto podání není relevantní) střední či dokonce vysokou. Středně ohroženy mají být plochy (SV) Z.45, Z.63, P. 129, Z. 128, (PU) P. 46, P.167, Z.72, Z.75, Z.76, (ZU) Z.71 a vysoce ohrožené mají být plochy (SV) Z.47, Z.63, Z. 65, (PU) Z.72, Z.76, (ZU) Z.127. Zde Návrh ÚP na str. 86 odůvodnění uvádí, že

[12] Viz str. 85 bod 4. Odůvodnění Návrhu ÚP.

„Podmínkou územní připravenosti ploch pro zástavbu je zajištění protipovodňové ochrany. ***Zástavba tedy není možná, pokud nebudou protipovodňová opatření zajištěna tak, aby se dotčené plochy nenacházely zejména v území s vysokým a středním ohrožením.“***

120. **V první řadě Vlastník namítá, že územně analytické podklady, z nichž při přípravě Návrhu ÚP vycházel, vůbec nereflektují významné změny v území a přesto nebyla zajištěna jejich aktualizace.** Přinejmenším **plocha Z.63 SV** se už fakticky nenachází ani v záplavovém území Q100, ani ve vysokém či středním ohrožení území záplavou!

121. Je zarážející, že při tvorbě zcela nového územního plánu projektant vychází z hydrologických podkladů a map povodňových rizik, které jsou všechny starší deseti let a zcela ignoruje veškeré změny faktického stavu, k nimž za tu dobu došlo a které by měly na vymezení záplavových území, AZZU i povodňových rizik významný vliv. **Je otázkou, proč nebyla aktualizace zajištěna a proč má být Kroměříž vystavena následkům nesprávného (již zcela neaktuálního) vymezení záplavových zón a rizik na další desítky let.**

- *Stanovení podmínky realizace PPO dle konkrétní (zastaralé) projektové dokumentace*

122. **Ještě děsivější je pro každého vodohospodáře úvaha (podmínka), že Kroměříž má být chráněna navrženými PPO Morava – Moštěnka dle projektové dokumentace z roku 2015**, na kterou se v souvislosti s dotčenými plochami PMSR Návrh ÚP odkazuje (např. v odůvodnění Návrhu ÚP v části **V.d/2.2**[13]) I kdybychom optimisticky uvažovali o realizaci protipovodňových hrází a dalších staveb z takto starého projektu v příštích deseti letech, lze jen stěží doufat, že by historicky navrhovaná opatření nebyla technologicky zastaralá a že by mohla odpovídat faktickému stavu a změnám v území. Práce s vodními toky se v otázkách jejich morfologie, hydroekologie a zejména v otázkách jejich vodního a povodňového režimu, v posledních letech dramaticky mění. Mění se nástroje ochrany co do jejich technologie a dimenzí a mění se také způsob jejich uplatňování tak, aby i ve městech mohly fungovat přírodě bližší a pro obyvatele výrazně přívětivější (a multifunkční) prvky povodňové ochrany. A pokud si představíme reálnější scénář, budeme uvažovat o realizaci PPO Morava – Moštěnka v horizontu příštích dvaceti let. Opravdu mají být bez dalšího realizovány PPO podle projektu starého třeba třicet let?

123. **Podle zmiňovaného projektu mají být navíc PPO realizována i v areálu UNESCO, konkrétně v Podzámecké zahradě a Maxově dvořeIII O nezákonnosti takových opatření není třeba blíže pojednávat.**

124. **Požadujeme, aby Návrh ÚP nespecifikoval plánovaná protipovodňová opatření přímým odkazem na projekt, který je v rozporu s principy památkové péče a už nyní je deset let starý (zastaralý).** K takovému kroku neexistuje žádné opodstatnění, zvláště v situaci, kdy je výstavba limitována zónou povodňového rizika. Vlastník je přesvědčen, že Povodí Moravy je plně způsobilé ve svém stanovisku či podkladech (až budou aktualizovány) vyhodnotit, zda realizovaná protipovodňová opatření jsou způsobilá ochránit lokalitu a umožnit výstavbu či nikoli. **Přímým odkazem na už nyní zastaralý projekt nutí projektant město, aby investovalo do protipovodňové ochrany, která nemůže reflektovat ani vývoj hydrologických poměrů všech dotčených vodních toků a jejich rozlivů, ani technologický vývoj protipovodňových staveb a opatření.**

125. Vlastník si je vědom skutečnosti, že konkrétní PPO jsou specifikována *„pouze“* v Odůvodnění Návrhu, které není závazné. Jenže Odůvodnění má sloužit při rozhodování o změnách v území jako výkladová pomůcka a proto musí být stejně jako textová část návrhu věcně správné. **PMSR proto trvá na úpravě textu. Dále PMSR požaduje odstranění textu:** ***„Po realizaci navržených PPO Morava - Moštěnka je celá lokalita chráněna před záplavou Q100“****. Návrh ÚP nemůže podmiňovat výstavbu v lokalitě realizací konkrétních PPO (zde PPO Morava – Moštěnka podle citované dokumentace z roku 2015), k níž dost možná nikdy nedojde.* **Účel zcela dostatečně splní podmínka ochrany zástavby realizací PPO a jejich vhodnost a účinnost nechť posoudí příslušný správní orgán a dotčené orgány v navazujícím řízení.**

- *Nesprávné vymezení plochy Z.63 SV jako plochy ohrožené záplavou a plochy v záplavovém území*

[13] Viz str. 84, 85 Odůvodnění Návrhu ÚP

126. Konečně Vlastník namítá, že plocha Z.63 SV není ohrožena záplavou ani ve středním ani ve vysokém riziku a v tomto směru je tak Návrh ÚP, včetně podkladových materiálů, NESPRÁVNÝ!

127. Úvodem PMSR upozorňuje, že v Návrhu ÚP je plocha Z.63 SV vedena jako plocha vysokého rizika zaplavení, zatímco Povodí Moravy eviduje tuto plochu jako plochu středního rizika zaplavení. Povodí Moravy totiž ve svém dopise ze dne 25.10.2023, zn. PM-46491/2023/5203/No konstatovalo, že plocha Z.63 SV se nachází v zóně středního ohrožení dle mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik! **PMSR požaduje opravu** (např. v Textové části Návrhu v bodě f/2.20 či v bodě 5. na str. 86 Odůvodnění Návrhu).

128. Návrh ÚP s plochou Z.63 SV pracuje jako s rizikovou, přestože byl projektant, pořizovatel i zpracovatel Návrhu ÚP informován, že na ploše Z.63 SV jsou dle pravomocného rozhodnutí prováděny práce, jež zajistily povodňovou ochranu území nad úroveň Q100. Změna úrovně povodňového nebezpečí i změna úrovně záplavovosti je realizována na základě souhlasu příslušného stavebního úřadu s prováděním ohlášené stavby – zemních prací (ze dne 16.11.2010, sp. zn. 02/330/074876/1465/82/2010/Kub). Městský úřad Kroměříž uzavřel dne 9.3.2011 s PMSR veřejnoprávní smlouvu o změně využití území č.j. 02/328/010748/190/9/2011/Kub, jejímž předmětem byla realizace terénních úprav p.č. 1106/1, 1102/1 k.ú. Kroměříž, 1.B část. Vlastník následně započal s prováděním terénních úprav. Náklad na tato protipovodňová opatření již přesáhl deset milionů korun. Veškeré popsané skutečnosti byly předneseny a doloženy jak zpracovateli a pořizovateli, tak projektantům Návrhu ÚP (zde odkazované důkazy jsou k dispozici u příslušného stavebního úřadu). Přesto nebyla tato fakticky realizovaná změna v území v Návrhu ÚP zohledněna a plocha je nadále vedena, jako by zde tato protipovodňová opatření realizována nebyla!

129. **Pokud není úprava Návrhu co do vymezení povodňových zón a rizik možná beze změny územně analytických podkladů či nadřazené plánovací dokumentace, pak je nezbytné, aby byla zajištěna řádná aktualizace deset let starých podkladů, tj. aby byly řádně dle současného stavu vymezeny záplavové zóny a přepočítána povodňová rizika**. Pořizovatel ÚP nechť navrhne u příslušného vodoprávního úřadu vydání (aktualizaci) dotčeného opatření obecné povahy o vymezení záplavových území a povodňových rizik, jehož výrok nechť je posléze promítnut do Návrhu ÚP.

130. **Alternativní možností je explicitní vyjádření, že v ploše** (resp. ve všech plochách této lokality) **je podmínkou výstavby realizace protipovodňových opatření**, např. **osazením zástavby nad místní kótu Q100 (a případně nové vymezení záplavovového území a povodňových rizik v této lokalitě).**

Plocha: Z.47 SV, Z.63 SV a Z.128 SV

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1468/11, 1106/1, 1468/1, 1102/4, 1101/4, 3274/4, 1464/5, 1465/1 a 1468/266

Námitka vnitřní rozpornosti Návrhu ÚP (co do podmínky vydání regulačního plánu)

131. Ve fázi připomínek k Návrhu ÚP podle ust. § 50 odst. 3 SZ byla v Návrhu ÚP stanovena podmínka vydání regulačního plánu pro lokalitu Zahrady Za Oskolí. Takový požadavek Vlastník připomínkoval a současný Návrh ÚP už zástavbu území vydáním regulačního plánu nepodmiňuje (na str. 102 odůvodnění Návrhu ÚP je konstatováno, že územní plán *„nevymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu"*). Přesto se odůvodnění Návrhu ÚP na podmínku vydání regulačního plánu stále odkazuje.

132. **Vlastník proto požaduje úplné odstranění textu**: *„Plochy v lokalitě Zahrady za Oskolí (**Z.47 SV, Z.63 SV, (...) a Z.128 SV**) tvoří uzavřené území, vymezené železniční tratí, Hrubým rybníkem, zahrádkami kolem řeky Moravy, v budoucnu od výstavby oddělené plochami zeleně (Z.940 NX, Z.941 NX a Z.71 NX). V současné době lokalitu tvoří 4 bloky reálně obhospodařované půdy, **postup zástavby bude stanoven regulačním plánem** tak, aby byly jednotlivé plochy zabírány co nejšetrněji k plochám ZPF."*[14]

[14] Viz. Str. 159 Odůvodnění Návrhu ÚP.

133. PMSR věří, že se jedná o pouhé nedopatření a že nebylo záměrem „*schovat*" podmínku regulačního plánu hlouběji do textu s cílem znesnadnit adresátům Návrhu ÚP její odhalení.

Plocha: Z 127.ZU

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1463/2, 1468/11, 1465/5, 1465/1, 1464/5, 3275/4, 1101/4 a 1102/4

Námitka nevhodného umístění parkové plochy

134. Plocha se má stát součástí základní koncepce sídelní zeleně a byla vymezena jako centrální plocha zeleně (park) v rozvojové oblasti. Vlastník nesouhlasí s vymezením plochy ZU v rozsahu 12.067 m² na svých pozemcích, nadto v nejméně vhodném místě lokality. Vlastník požaduje zrušení, nebo přemístění plochy ZU.

135. Pokud má být v lokalitě umístěn centrální park, pak by bylo namístě využít blízkosti příbřežní zóny řeky Moravy. Plocha Z.47 SV je obklopena parkovými (Z.71 ZU) a přírodními plochami (K.941 NU a K.940 NU) ze dvou stran (nepočítaje potenciál rekreační zóny Hrubého rybníka přiléhající blízce ze třetí strany plochy) a zelený potenciál plochy Z.47 SV je tak více než nadstandardní i v měřítku skutečných zahraničních „zahradních měst"[15]. Navrhujeme proto, aby namísto neúčelného centrálního parkového náměstí (bez kontextu kopírovaného z půdorysů prvních anglických zahradních měst), Návrh zohlednil místní benefity území, zejména blízkost řeky Moravy. Právě s ní by měla být parková zeleň přirozeně propojena.

136. **Navrhujeme, aby lokální park poskytl obyvatelům propojení s oddechovou zónou řeky Moravy skrze plochu P.117 PU. Nabízí se tak protáhlý tvar parku vymezený z části na ploše Z.65 SV. Z.66 SV a Z.75 SV a z části na ploše Z.75 PU (kde bude prostor pro dopravu zúžen na 8 metrů), který návštěvníka parkovými plochami vyvede až do krajiny řeky Moravy**. Jedině tak je možné naplnit Návrhem ÚP deklarovaný cíl, kterým je zelené propojení obytných zón s krajinou. **Nadto se na něm budou spravedlivě podílet největší vlastníci v lokalitě**.

137. **U plochy nyní vymezené jako plocha Z.127 PU požaduje PMSR změnit funkční využití na plochu SV.** Také využití SV umožňuje umístění sídelní zeleně (což má Vlastník v úmyslu) a související občanské vybavenosti. V lokalitě bude i nadále dostatek zeleně, mezi plochy zeleně je totiž nutno započítat také plochy Z.71 PU, K.941 NU a K.940 NU, jež jsou převážně ve vlastnictví PMSR. Navrhované řešení plně cti cíle územního plánování a nepřiměřeně nepoškozuje Vlastníka, když zatíží alespoň o trochu spravedlivěji vícero vlastníků v lokalitě.

Plocha: P.167 PU a Z.75 PU

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1468/11, 1476/5, 1468/1 a 1465/5

Námitka neúměrné šíře komunikací v obytné lokalitě

138. Tyto dvě plochy veřejného prostranství mají sloužit jako obslužné komunikace vymezených ploch smíšených vesnických (tedy převážně rodinné zástavby). **Šíře obou komunikací** je ovšem jejich významu zcela neúměrná, u plochy P.167 PU okolo 26 metrů, u plochy Z.75 Pu dokonce **téměř 40 metrů**!

139. Na sousední ploše Z.127 ZU počítá Návrh ÚP s realizací parkové zeleně a není tak vůbec zřejmé, proč by měly být park obklopující komunikace osázeny stromořadím alejového typu. To platí zvláště tehdy, pokud návštěvníka alej „nikam nesměřuje" (komunikace není propojením mezi navrhovaným místním parkem a

[15] Navíc projektanti Návrhu ÚP opomíjí, že parametry zahradního města lokalita Za Oskolí naplňovat nemůže. Nutno připomenout, že urbanistická teorie zahradních měst není postavena jen na jakémsi „ozelenění" urbanizovaného území, ale má zejména promyšlené sociálně ekonomické aspekty, které dosud nebyly na území České republiky naplněny! Městské čtvrti jako například pražská Ořechovka, označované laiky za zahradní města, jsou v našich podmínkách typickými zelenými suburbiemi, ale rozhodně nenaplňují kritéria zahradních měst.

přírodní zónou řeky Moravy ani není hlavní spojnicí významných veřejných prostranství. Taková šíře komunikace by mohla být odůvodnitelná jedině v případě, pokud by obě strany komunikace měly být osazeny příčnými parkovacími místy. Ovšem taková parkovací stání v zóně SV (kde budou majitelé domu parkovat na pozemcích) také nedává žádný smysl. Plánování bulváru měřítek „kroměřížské" Unter den Linden v Berlíně nedává ani urbanisticky, ani kompozičně, ani funkčně v tomto území žádný smysl a zbytečně (a zcela neproporcionálně) poškozuje Vlastníka.

140 **PMSR nesouhlasí s neúměrnou šířkou těchto obslužných komunikací, ani s podmínkou umístění oboustranného stromořadí u plochy Z.75 PU (což je ostatně detail, který územnímu plánu nepřísluší). Navrhuje, aby šíře komunikací odpovídala dimenzování ve stávajícím územním plánu, resp. aby bylo plocha upravena v souladu s návrhem k ploše Z.127 ZU (tj. aby byla část lokální zeleně parkové umístěna právě v ploše Z.75 PU).**

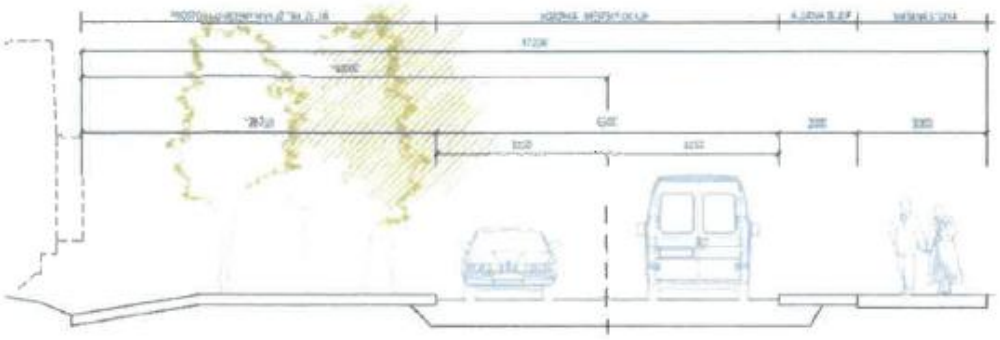
Plocha Z.72 PU

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1106/1

Námitka nevhodného členění a neúměrné šíře komunikace

141 Plocha byla vymezena jako součást městské třídy vnější. **Vlastník nesouhlasí s vedením této městské třídy vnější v ploše Z.72 PU a požaduje vyvedení dopravy z města po krajinné trase** (viz námitky uplatněné v části III. tohoto podání).

142 **Pokud nedojde ke zrušení (resp. přeložení) trasy městské třídy vnější v tomto úseku, pak Vlastník uplatňuje alespoň námitku proti dimenzím a členění profilu komunikace v ploše Z.72 PU.** V ploše mezi železniční drahou a plochami k zastavění (v majetku PMSR plocha Z.63 SV) má být umístěna komunikace tohoto profilu (profil 3 – dvoupruhová místní komunikace v souběhu s železniční tratí):



143 V pásu o šíři téměř 27 metru mezi železniční tratí a krajnicí vozovky má být umístěna zeleň. Tento prostor je označován jako prostor s omezeným využitím. Proč tomu tak je, se v Návrhu ÚP nedovíme. Následuje dvoupruhová vozovka běžných rozměrů, prostor pro umístění alejové zeleně a za ní chodník.

144 Taková kompozice profilu komunikace ovšem nedává pražádný smysl (přinejmenším čtenáři Návrhu ÚP tento smysl není představen). **Izolační zeleň by měla být umístěna mezi rušivé vlivy a plochy bydlení. Zóna bydlení je odhlučněna a odprašněna masivní šíří izolační zeleně od provozu vlaků (které zde jezdí jen párkrát za den), namísto toho, aby byla chráněna před negativními vlivy silničního provozu navrhované městské „autostrády".**

145 Zejména však šíře plochy Z.72 PU narušuje plánovanou a právě prováděnou výstavbu v celé této lokalitě.

146. Projektantům Návrhu ÚP musí být známo, že lokalita Z.65 SV a Z.66 SV (nikoli ve vlastnictví PMSR) bude zastavěna na základě již registrované územní studie. V území již proběhla parcelace i výstavba technické infrastruktury. **To ovšem projektantům nebrání, aby v Návrhu ÚP umístili komunikaci až k plánovaným objektům bydlení** (a vystavili vlastníky domů procesu vyvlastňování celých zahrad).

147. V obdobné pozici je i vlastník. **Upravený Návrh ÚP totiž počítá s posunem plochy Z.72 PU zcela přesně k patám navrhovaných dvoudomů** (jak vyplývá z územní studie „Lokalita Kroměříž Na Hrázi" zpracované Ing. Arch. Opatrným v srpnu 2023, dále jen „**Územní studie**", jež byla řádně odevzdána pořizovateli). Budoucí vlastníci těchto plánovaných řadových domů by mohli přijít o celé své zahrádky. Je otázkou, zda by vůbec bylo možné tyto dvojdomy na hraně plochy Z.72 PU umístit! Přitom Městský úřad Kroměříž byl pořizovatelem této Územní studie, studie mu byla řádně a se všemi požadovanými podklady a stanovisky doručena a s projektantem Návrhu ÚP byla tato studie za přítomnosti zástupce Vlastníka projednávána. **Tento přístup vykazuje zjevné prvky svévolného jednání zvláště v situaci, kdy nebyla potřeba vymezení takto široké plochy Z.72 PU ani vysvětlena.**

148. PMSR pro úplnost předkládá soutisk vrstvy katastrální mapy, hlavního výkresu Územní studie a hlavního výkresu Návrhu ÚP, provedený Ing. Arch. Opatrným (dále jen „**Soutisk**"), který ukazuje, jaké dopady budou mít nově vymazené plochy veřejných prostranství a dopravních koridorů na budoucí zástavbu lokality dle Územní studie.

149. Je tak možné, že na plochách Z.65 SV a Z.66 SV bude realizována výstavba bytových domů, jimž se bude vozovka městské třídy vnější „vyhýbat" a na úrovni mezi plochami Z.63 SV a Z.65 SV bude vozovka zakřivena do tvaru „S". Zakřivení vozovky bude zpomalovat dopravu a obyvatelé dvoudomů v ploše Z.72 SV tak budou více vystaveni negativním vlivům dopravního přetíže (otřesům a zejména zvukovým a prachovým imisím) „přímo před okny". Budou se však moci uklidňovat, že alespoň drážní doprava (ačkoli vlak tudy projede jen sporadicky) bude odcloněna masivní zelení.

150. **Primárně Vlastník požaduje zrušení tohoto úseku městské třídy vnější z důvodů popsaných výše!**

151. **Pokud nebude požadavek akceptován, navrhuje PMSR, aby byl pás zeleně mezi železniční tratí a vozovkou místní komunikace zúžen na minimum s tím, že izolační zeleň bude odclánět vozovku od ploch bydlení.** V takovém případě **může PMSR akceptovat šíři plochy Z.72 PU 15 metrů od hrany železniční tratě s tím, že je připraveno k umístění izolační zeleně i chodníku na svých pozemcích.**

152. Takové řešení by ostatně odpovídalo závěrům jednání se zpracovatelem a projektantem Návrhu a zejména současné podobě územního plánu, na jehož základě byl do Územní studie včleněn pás zeleně o šíři 18-22 metrů podél plánované výstavby rodinných domů. **Takový zásah do vlastnických práv PMSR by bylo možné považovat za proporcionální, pokud by toto řešení umožnilo výstavbu objektů pro bydlení dle Územní studie.**

153. PMSR závěrem upozorňuje, že zúžení ploch zeleně ve veřejných prostranství ve prospěch zeleně rodinné zástavby dle Územní studie umožní realizaci projektu dle Územní studie a nebude mít negativní dopady na množství zeleně v oblasti. Takové řešení se jeví jako proporcionální, nepoškozující PMSR a šetřící veřejné i soukromé zájmy v oblasti.

Plocha **Z.76 PU**
Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1106/1
Námitka neúměrné šíře plochy

154. Šíře plochy Z.76 PU pro komunikaci s oboustranným stromořadím je 25 metrů a prostor pro její umístění (či případné přetrasování) přímo hraničí s plánovanou a v probíhajícím územním řízení projednávanou (v rozsahu technické infrastruktury) výstavbu bytových domů (viz Územní studie)

155. **V území je počítáno s umístěním chodníku a zeleně tak, jak umožňuje územní plán pro plochy PU (viz Územní studie), nicméně nepovažujeme za vhodné, aby veřejné prostranství dosahovalo až k patám plánovaných domů. Vlastník požaduje zúžení plochy Z.76 PU tak, aby nevylučovala či neomezovala budoucí umístění bytových domů dle Územní studie. Aby mohly být domy v ploše umístěny, je nezbytné zúžení plochy Z.76 PU alespoň o 5 metrů**, s ohledem na požadavky naplnění stanovených koeficientů zeleně.

156. PMSR závěrem upozorňuje, že zúžení ploch zeleně ve veřejných prostranství ve prospěch zeleně bytové a rodinné zástavby dle Územní studie umožní realizaci projektu dle Územní studie a nebude mít negativní dopady na množství zeleně v oblasti. Takové řešení se jeví jako proporcionální, nepoškozující PMSR a šetřící veřejné i soukromé zájmy v oblasti.

Plocha: P.46 PU a Z.45 PU

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1468/1, 1468/11 a 1476/5

Námitka diskriminačního přístupu a neúměrné šíře komunikace

157. Plocha P.46 PU představuje veřejné prostranství a její vymezení není nikterak odůvodněno. Plocha Z.45 PU je obslužnou komunikací pro plochy P.129 a 130 SV a bezprostředně navazuje na plochu P.46 PU (je jejím prodloužením). Obě plochy jsou **nepřiměřeně naddimenzované.**

158. **Šíře komunikace mezi plochami Z.65 SV a Z.66 SV je přibližně 14,3 metrů, následně se komunikace zcela bezdůvodně rozšiřuje o dalších 6 metrů a v některých úsecích i více! Tato komunikace bude co do své využitelnosti komunikací slepou** (směřuje pouze k zahrádkám a řece) a není tak vůbec pochopitelné, proč by se měla tak dramaticky rozšiřovat! Odůvodnění Návrhu ÚP důvod tohoto rozšíření nevysvětluje a lze se tak ptát, proč mají být plochy komunikací výrazně širší na pozemcích PMSR, než na pozemcích jiných vlastníků v lokalitě. I v tomto případě je vůči PMSR přistupováno diskriminačně ve srovnání s dalšími vlastníky v lokalitě!

159. **Vlastník požaduje vymezení komunikací nejvýše ve stejné šíři, jako mezi plochami Z.65 SV a Z.66 SV.**

Závěr:

160. PMSR trvá na zohlednění námitek bez ohledu na to, zda některé z nich směřují toliko proti Odůvodnění Návrhu ÚP. Odůvodnění bude sloužit další desítky let jako výkladová pomůcka pro rozhodování o změnách v území. Nelze proto tvrdit (jak bylo tvrzeno při veřejném projednání Návrhu ÚP), že odůvodnění není závazné a že např. profily komunikací jsou jen orientační a proto v prostorech dopravních koridorů v šíři umožňující umístění nové dálnice může v budoucnu vzniknout pouze chodník či cyklostezka.

161. **Důkaz:**

- Soutisk vrstvy katastrální mapy, hlavního výkresu Územní studie a hlavního výkresu Návrhu ÚP, provedený Ing. Arch. Opatrným v měřítku 1:1200

i. K osvědčení míry dopadů vymezenými plochami veřejných prostranství a dopravních koridorů na budoucí zástavbu lokality dle Územní studie

C. LOKALITA TOVAČOVSKÉHO

Objekt OSP v ploše SC v ulici Tovačovského

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: st. 855/3 (jehož součástí je stavba č.p. 3678), 255/8, 3594/1, 3594/2, 255/9, st. 833 a 255/3

Námitka nesrozumitelnosti pravidla ohledně možnosti parkování v parteru na dotčených pozemcích

162. Z Návrhu není možné jednoznačně určit, zda pro pozemky a budovy shora specifikované platí omezení umisťování zařízení pro parkování v parteru zástavby. Řešená plocha SC totiž přímo na plochy Pu.h nenavazuje, ale obě plochy jsou přes koridor městské třídy vnitřní „viditelné". Znamená to, že je v řešené ploše zapovězeno parkování v parteru? Pokud ano, uplatňuje Vlastník vůči tomuto omezení námitku.

D. LOKALITA VELKÉ NÁMĚSTÍ

Plocha SC

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: st. 265 (jehož součástí je stavba č.p. 39), st. 266 (jehož součástí je stavba č.p. 40), st. 85 (jehož součástí je stavba č.p. 41)

Nesouhlas s plošným zákazem parkování v parteru zástavby

163. Lokalita Velkého náměstí je ve stávajícím územním plánu zahrnuta do plochy SC (smíšené plochy centrálního charakteru) a v Návrhu ÚP je zařazena do funkční plochy SC (plocha smíšená v centrální zóně). Protože plocha mezuje s plochou PU.h., je v ní **zapovězeno** (závaznou regulací) **umisťování zařízení pro statickou dopravu (parkování) v parteru zástavby**.

164. S touto regulací Vlastník nesouhlasí a považuje ji za zcela nevhodnou. Společnost PMSR je vlastníkem tří domů na Velkém náměstí, které požívají individuální památkové ochrany (na pozemcích parc. č. st.: 266, 265, 85). Jakýkoli stavební zásah je limitován nejen stavebně-statickými možnostmi objektu, ale zejména také podmínkami orgánů památkové péče. Přesunutí parkovacích ploch do podzemí bude nemožné, přesunutí parkovacích prostor do prvního nadzemního podlaží se zdá být u kulturních památek přímo úsměvné. Těmito specifickými limity možností přesunu parkování do podzemních prostor či nadzemních poschodí se zpracovatelé Návrhu ÚP vůbec nezabývali. Z Návrhu ÚP není ani zřejmé, zda tuto problematiku konzultovali s orgány památkové péče (v daném případě s Ministerstvem kultury). **Důrazně nesouhlasíme s tím, aby Návrh ÚP omezoval parkování v parteru zástavby**. V současném územním plánu byla sice omezena plocha integrovaných garáží do hlavní budovy (40% podlažních ploch budovy), ale parkování v parteru nebylo vyloučeno.

E. LOKALITA NA KOPEČKU

Plocha SC (objekt charity nazývaný v Návrhu Dům u brány Na Kopečku)

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: st. 362 (jehož součástí je stavba č.p. 1480), 5000, st. 360/2 (jehož součástí je stavba č.p. 1555), 3331, 5006, st. 2800/2 (jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.), st. 2800/1 (jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.) a st. 4244 (jehož součástí je stavba bez č.p./č.e.)

Nesouhlas s plošným zákazem parkování v parteru zástavby

165. Shodně jako výše je tato lokalita začleněna do plochy SC (smíšené plochy centrálního charakteru) a tato lokalita sousedí s plochami PU.h. Protože plocha mezuje s plochou PU.h., je v ní **zapovězeno** (závaznou regulací) **umisťování zařízení pro statickou dopravu (parkování) v parteru zástavby**.

166. Z důvodů již shora popsaných PMSR důrazně nesouhlasí s takovou regulací. Objekt č.p. 1480 slouží charitativním účelům a parkování pro jeho obsluhu je zajištěno jednak v budově bez č.p./č.e. (garáži), jednak na ploše dvora. Plošná regulace parterového parkování ovšem může vést k závěru, že parkovat není v daném

případě možné ani ve stávajících garážích, přestože nejsou z významných veřejných prostranství viditelné. Zákaz parkování v garážích objektu by bezpochyby paralizoval činnost charity.

167. Vlastník s touto plošnou regulací důrazně nesouhlasí.

Plocha SC (arcibiskupský pivovar Na kopečku)

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 3092/2, st. 294 (jehož součástí je stavba č.p. 1537), 324/5, st. 296 (jehož součástí je stavba č.p. 1536), st. 295/1 (jehož součástí je stavba č.p. 1538) a st. 348/2 (jehož součástí je stavba č.p. 1417)

Nesouhlas s plošným zákazem parkování v parteru zástavby

Námitka omezeného funkčního využití plochy SC (nevhodná omezení pro areály historických pivovarů)

168. Shodně jako výše je tato lokalita začleněna do plochy SC (smíšené plochy centrálního charakteru) a tato lokalita sousedí s plochami PU.h.. Protože plocha mezuje s plochou PU.h., je v ní **zapovězeno** (závaznou regulací) **umísťování zařízení pro statickou dopravu (parkování) v parteru zástavby.**

169. Ovšem zejména v případě souboru objektů Pivovaru Na Kopečku vyznívá tato podmínka zcela absurdně a neodůvodněně a v podstatě znemožňuje jeho reálné využití a revitalizaci. Pivovar je svou povahou areálem, v němž je parkování vozidel nutností. Navíc parkování vozidel v „parteru" průmyslových pohledově uzavřených staveb pivovaru není totéž, co parkování vozidel v historických obytných objektech, pro něž je typickou podoba parterů ve formě „výkladních skříní" směřujících do uliční fronty reprezentativní městské třídy nebo městských domů propojených arkádami do veřejného podloubí na starších náměstích.

170. Vlastník dále uplatňuje **námitku vůči změně funkčního využití areálu**. Zatímco v současném územním plánu je plocha Pivovaru vymezena jako plocha smíšené výroby a služeb (SV.PA.) a plně tak koresponduje s moderními možnostmi nového způsobu využití objektů bývalých pivovarů, v Návrhu ÚP je areál zahrnut do plochy smíšené obytné v centrální části (SC). **PMSR nesouhlasí se změnou funkčního využití stávající plochy**. Tato změna funkce není ani řádně zdůvodněna (území není vymezeno jako území přestavby, ale plocha s novou funkcí). PMSR **žádá** o změnu funkčního využití, které bude v maximální možné míře korespondovat s funkcí přiřazenou v platném územním plánu, popř. požaduje patřičnou úpravu navržené regulace pro plochy SC. tak, aby odpovídaly možnostem využití dle platného ÚP.

171. **Zejména by v tomto rozsáhlém komplexu historického pivovaru neměla být omezena prodejní plocha a měla by být připuštěna funkce skladování a výroby, ubytování a stravování a hostinské činnosti.**

172. Objekt Pivovaru Na Kopečku (dříve Arcibiskupského pivovaru) požívá památkové ochrany. Areál má jakožto kulturní památka velmi omezené možnosti využití. **Návrh ÚP možnosti využití Pivovaru Na Kopečku ještě více omezuje.** Důsledkem může být reálná nevyužitelnost Pivovaru Na Kopečku a jeho postupné chátrání. Úvahy o možnosti přestavby prostor Pivovaru Na Kopečku pouze na byty jsou zcela zcestné (kvůli památkové ochraně objektu a nemožnosti rozdělení památkově chráněného objektu na bytové jednotky, hlubokým sklepům neumožňujícím jakékoliv významné stavební změny, specifickému stavebně technickému určení jednotlivých částí Pivovaru Na Kopečku atd. atp.).

173. Vlastník má v úmyslu areál Pivovaru oživit a v budoucnu zde provozovat např. **malý pivovar, ciderovnu, likérku, provoz na zpracování ovoce z místních sadů (Ovocná školka), zpracování medu a včelařských produktů** apod. Ve sklepeních by měly vzniknout **vinné sklepy**. V areálu by měla vzniknout také **restaurace**, je možno uvažovat o umístění **veřejných WC** apod. Vlastník v rámci podnikatelského záměru zvažuje učinit z Pivovaru Na Kopečku **nástupní prostor pro turisty směřující na Arcibiskupský zámek, do Podzámecké zahrady a do historického centra města.** Je uvažováno umožnit parkování autobusů a vozidel návštěvníků města a tím ulehčit ulici Na Kopečku již tak přetížené mimo jiné v rámci návštěvnosti koupaliště a tenisových kurtů BAJDA.

174. **Popsaný záměr budoucího využití Pivovaru navazuje na jeho původní funkci a vhodně ji doplňuje. Vlastník proto žádá o zachování stávajícího způsobu využití, kterému odpovídají i podnikatelské záměry Vlastníka, připuštění možnosti skladování, hostinské činnosti a parkování na ploše areálu**. Další omezení funkčního využití areálu by nevedlo jen ke snížení jeho tržní hodnoty, ale zejména k omezení možností jeho revitalizace a budoucího možného (reálného) využití v souladu s principy památkové péče a stavebně technickými možnostmi objektů.

F. LOKALITA HANÁCKÉ NÁMĚSTÍ

Plocha SM (při obvodu Hanáckého náměstí)

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 3743/27, 3743/90, 3743/87, 5180, 3743/41,3744/112, 3744/111, 3744/54 a 3744/45

Nesouhlas se zákazem parkování v parteru zástavby

175. **Pozemky na Hanáckém náměstí** jsou dle platného ÚP zahrnuty do plochy **SC** (tj. plochy smíšené centrálního charakteru sloužící převážně k umístění zařízení obchodu, kultury a správy v polyfunkčních bytových domech). V Návrhu ÚP jsou pozemky zahrnuty do **SM**.

176. **Vlastník zvažuje na Hanáckém náměstí, na pozemcích parc. č. 3743/41, 5180, 3743/87, 3743/27, zřídit polyfunkční objekt** s možností využití k bydlení, ke sportovně-oddychovým aktivitám, pro služby, parkování, maloobchod atd.. Nová omezení funkčního využití plochy jej v tomto záměru limitují a snižují využitelnost jeho pozemků.

177. Ve vztahu k této lokalitě je totiž obdobně jako výše **zapovězeno umísťování parkovacích prostor v parteru zástavby** a Vlastník s touto regulací **zásadně nesouhlasí**. Podle platného ÚP je přípustné umísťovat garáže do hlavní budovy do 40% podlažních ploch budovy, a podmíněně přípustné parkování v celé ploše není omezeno. Nesmyslnost omezení dle Návrhu ÚP v této konkrétní lokalitě dokládá i skutečnost, že na samotném Hanáckém náměstí je v současnosti umístěna statická doprava (velké množství parkovacích ploch) a lokalita přímo sousedí s objektem prodejny potravin Lidl, u které se nachází rozlehlé parkoviště. V případě výstavby polyfunkčního objektu je zajištění kapacitního parkování v parteru zástavby jedinou ekonomicky myslitelnou možností.

178. Závěrem PMSR navrhuje, aby plocha sousedící s Hanáckým náměstím sevřená mezi ulicemi Žižkova, 3. pluku a Gen. Zmeka, jež má být podle Návrhu ÚP plochou SM, byla včleněna zpět do plochy čistě pro bydlení (zde plochy BU). Parcelace plochy odpovídá pozemkům pro bydlení, plocha je už teď vystavena ruchu sousedící prodejny a parkoviště a není v zájmu budoucích obyvatel této plochy vměstnat do lokality další činnosti na úkor pohodového bydlení.

G. LOKALITA PRACHÁRNA (TŘASOŇOVA)

Plocha P.30 BI

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1025/2

Námitka proti koeficientu zastavitelnosti

179. Pozemky jsou stávajícím ÚP zařazeny do plochy BR (plochy čistého bydlení v rodinných domech). Návrhem ÚP jsou určeny pro individuální bydlení (BI).

180. Vlastník má být nově omezen koeficientem zastavitelnosti pozemku (zastavěná plocha pozemku hlavní stavbou nesmí přesáhnout 20 % u pozemků větších než 1000 m^2 a 30 % u pozemků menších než 1000 m^2).

28

181. S takovým omezením PMSR nesouhlasí a žádá, aby Návrh ÚP co do limitů zastavěnosti převzal závěry ze stanoviska Povodí Moravy, s.p. ze dne 29.1.2020, zn. PM-44071/2019/5203/Vrab, tedy aby byla zastavitelnost návrhových ploch limitována 40-ti % pro možnost řešení HDV (vč. ploch zpevněných).

H. LOKALITA POD BARBORKOU

Plocha Z.24 BI a VPS dopravní infrastruktury v ploše VD.01c

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 641/8, 641/9, 641/11 a 641/12

Námitka proti vymezení veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění

Žádost o vymezení plochy VPS technické infrastruktury k obsluze rodinných domů v ploše Z.24 BI

162. Na shora specifikovaných pozemcích PMSR byl vymezen koridor veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění.

163. **PMSR nesouhlasí s vedením „krajinné obslužné trasy" přes pozemky ve svém vlastnictví** a už vůbec nesouhlasí s možností vyvlastnění svých pozemků! Vedení městského obchvatu skrze lokalitu pod ulicí Havlíčkova prodloužením z křížení s ulicí K Terezovu považuje PMSR za nevhodné. Podél ul. K Terezovu stojí bytové domy, jejichž obyvatelé bezesporu volili lokalitu k bydlení s ohledem na její klidový příměstský režim. Návrh ÚP tento režim dramaticky mění a doslova pod okny těchto bytových domů proráží koridor městského obchvatu, aniž by počítal s jakýmikoli ochrannými opatřeními zdejších obyvatel.

164. Koridor krajinné obslužené trasy by měl obytnou lokalitu „obejít" podél hranice zastavěného území Kroměříže (tedy o kilometr dále), nikoli lokalitu necitlivě protínat městským okruhem a narušovat pohodu bydlení v této klidové části Kroměříže! Potřeba vedení městského obchvatu skrze obytnou zónu (poměření zájmů veřejných a zájmů obyvatel) ani není v Návrhu ÚP odůvodněna.

165. S uvedeným souvisí i vymezení části dotčených pozemků ve vlastnictví PMSR jako VPS dopravní infrastruktury pod ozn. **VD.01c. PMSR proto nesouhlasí s možností vyvlastnění svého pozemku pro účely realizace koridoru krajinné obslužné trasy skrze lokalitu pro bydlení!**

166. Dále PMSR žádá, aby jeho pozemky v ploše Z.24 BI nebyly omezeny koeficientem zastavitelnosti (zastavěná plocha pozemku hlavní stavbou nesmí přesáhnout 30 % u pozemků menších než 1000 m² a 20 % u pozemků větších než 1000 m²).

167. **PMSR nesouhlasí s koeficientem zastavěnosti v Návrhu ÚP v ploše BI a žádá o zvýšení koeficientu zastavitelnosti v ploše BI** na úroveň až 40% u pozemků menších než 1000 m² a 30% u pozemků větších. To by ostatně plně odpovídalo limitům předestřeným ve stanovisku Povodí Moravy, s.p. ze dne 29.1.2020, zn. PM-44071/2019/5203/Vrab, které požadují limitovat zastavitelnost návrhových ploch max. 40% pro možnost řešení HDV.

168. **PMSR žádá o vymezení nové plochy veřejně prospěšné stavby pro vedení technické infrastruktury – stoky splaškové kanalizace. Její zamýšlené vedení je zakresleno v přiloženém výkresu stavby Kroměříž, Výstavba 10 RD – „Lokalita Pod Barborkou", Výkres C2 – Situace inženýrských sítí, vypracované Ing. Ondřejem Mlčochem.**

I. LOKALITA VLČETÍN

Plocha R.1329 NX a R.1327 NX

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 1441/5

Námitka proti navrhovanému funkčnímu využití ploch (neakceptace návrhu Vlastníka na změnu ÚP)

29

189. Vlastník v minulosti žádal o změnu ÚP v tom směru, aby na části pozemku parc. č. 1441/5 v k.ú. Vlčetín byla vymezena plocha pro bydlení (viz žádost o změnu ÚP ze dne 21.9.2019), ale Návrh ÚP jeho žádost nereflektuje.

190. Vlastník nesouhlasí s vymezením celého pozemku jako plochy zemědělské. Plocha navazuje na plánované přistaviště a bylo by tak plně v souladu s tímto záměrem a Studií Baťův kanál realizovat v ploše například ubytování pro vodáky, případně restaurační zařízení a v místě, kde plocha navazuje na stávající zástavbu vymezit plochu pro výstavbu bydlení vesnického typu SV.

191. Z důvodu přímé návaznosti na stávající plochu silniční dopravy a plochy roztroušené zástavby ve volné krajině s přechodem do zahrádkářských osad tak Vlastník **žádá, o navržení nového funkčního využití části předmětného pozemku (jak je to vymezeno v plánku níže) na urbanizovanou funkci sloužící pro rekreaci a bydlení (např. SV).**

192. PMSR dále namítá nepřezkoumatelnost Návrhu ÚP. Vlastník se z Návrhu ÚP nedovídá, zda byla jeho žádost o změnu ÚP ze dne 21.9.2019 vůbec posuzována. Pouze v bodě d. na str. 115 odůvodnění Návrhu ÚP (příloha č. 3) se lze dočíst, že byly prověřeny všechny obdržené žádosti o změnu územního plánu pořizovatelem ke dni 30.5.2019. Zda projektanti prověřovali i žádost PMSR ovšem není zřejmé.

J. LOKALITA TĚŠNOVICE

Plocha MU (smíšené nezastavěného území všeobecné)

Dotčené pozemky ve vlastnictví PMSR parc. č.: 382/1 a st. 308 v k.ú. Těšnovice (LV č. 751)

Námitka proti navrhovanému funkčnímu využití ploch

Námitka nepřezkoumatelnosti Návrhu ÚP

193. V dosavadním územním plánu byla plocha pozemku vedena jako .ZR (zeleň rekreační), v níž bylo umožněno v plochách zeleně např. travnatých sportovních a rekreačních ploch atp. Nyní je celá plocha převedena do ploch MU (smíšené plochy nezastavěného území všeobecné). **PMSR nesouhlasí s vymezením celých pozemků jako plochy MU a požaduje zachování možnosti rekreačního využití této plochy** tak, jak ostatně odpovídá i vymezení v katastru nemovitostí. V něm je pozemek parc. č. 328/1 evidován jako sportoviště, rekreační plocha.

194. **Vlastník žádá o změnu funkčního využití plochy z MU na plochu RO na celém pozemku parc. č. 382/1. Pokud by to nebylo z jakéhokoli důvodu možné, pak vlastník požaduje provedení této změny na té části pozemku**, jež není a nemůže být zemědělsky využitelná.

195. Závěrem Vlastník upozorňuje, že žádal o změnu ÚP (viz žádost o změnu ÚP ze dne 2.12.2016, adresovaná Městskému úřadu Kroměříž – zde k vyžádání), ale Návrh ÚP jeho žádost nereflektuje, resp. o ní mlčí. Vlastník se z Návrhu ÚP nedovídá, zda byla jeho žádost o změnu ÚP ze dne 2.12.2016 vůbec posuzována. Pouze v bodě d. na str. 115 odůvodnění Návrhu ÚP (příloha č. 3) se lze dočíst, že byly prověřeny všechny obdržené žádosti o změnu územního plánu pořizovatelem ke dni 30.5.2019. Zda projektanti prověřovali i žádost PMSR ovšem není zřejmé. PMSR proto namítá nepřezkoumatelnost Návrhu ÚP.

K. LOKALITA HŘBITOV

Plocha P.166 PU A P.263 SM

Vlastnická práva PMSR nejsou dotčena, námitka je podána ve veřejném zájmu

Námitka proti zrušení židovského hřbitova (v ploše P.166 PU)

Námitka proti zrušení rezervy pro rozšíření hřbitova

196. Nově byla v Návrhu ÚP vymezena plocha přestavby, a to plocha P.166 PU. Podle Odůvodnění Návrhu ÚP (str. 72) má plocha sloužit k zajištění propojení ul. Velehradská a Na Dílech a **zajištění dopravní obsluhy plochy SM P.263**!

197. Na veřejném projednání Návrhu ÚP padl dotaz, proč je rušena rezerva pro rozšíření hřbitova ve prospěch nové plochy k zastavění (P.263 SM). Veřejnost se dozvěděla, že dnešním trendem je kremace s nižšími nároky na prostor. Vlastník je přesvědčen, že Zpracovatel Návrhu ÚP nedisponuje žádným podkladem pro posouzení budoucí potřeby rozšíření hřbitova a že důvody pro zrušení rezervy je nutné hledat jinde.

198. Podle ortofotomapy v katastru nemovitostí je totiž zřejmé, že nová plocha k zastavění (P.263 SM) se vymezuje proto, že na pozemku parc. č. 655/1 stojí novostavba rodinného domu! Rodinný dům zjevně není kolaudovaný (nemá přiřazené č.p. v katastru nemovitostí, parcela není vedena jako zastavěná) a s ohledem na stávající podobu územního plánu je zcela zřejmé, že jeho stavba nemohla být ani povolena!

199. Vlastník primárně nemá problém s legalizací černé stavby, s čím má ovšem problém vážný, je dopravní napojení této nové stavby. **Plocha P.166 PU je totiž vymezena přímo v prostoru židovského hřbitova a tento prastarý židovský hřbitov má být zničen kvůli napojení nelegální stavby! Návrh ÚP tento problém zcela pomíjí (jako by židovský hřbitov v této ploše neexistoval).**

200. Je sice pravdou, že židovský hřbitov byl téměř zničen nacisty. Stále se ovšem zachovalo 5 původních náhrobků, byl zde umístěn pomník obětem holokaustu a v roce 1997 sem byly uloženy ostatky nalezené na ploše staršího hřbitova z let 1715–1927 v Nábělkově ulici, a ještě nedávno se zde pohřbívalo[18]. Ostatně i dnešní smuteční síň z let 1927 – 1928 je původem židovskou obřadní síní (tehdy s hebrejským nápisem a v podobě antického chrámu). Areál je stále plnohodnotnou navštěvovanou pietní součástí městského pohřebiště (sektor 25).

201. V demokratickém právním státě není možné zlikvidovat pietní a historicky cenné židovské pohřebiště jenom proto, aby místo něj vznikla přístupová cesta k rodinnému domu, nebo aby se zvýšil komfort několika málo jedinců propojením ulic za hřbitovem. **PMSR proto požaduje, aby byla plocha židovského hřbitova (sektoru 25 městského hřbitova) zachována jako součást plochy OH.** V opačném případě, nechť je zájem na likvidaci židovské památky poměřen se zájmem dopravní obsluhy této marginální lokality tak, aby mohl Vlastník brojit proti tomuto zásahu správní žalobou.

VI.

Rozpor Návrhu ÚP i procesu jeho pořízení se zákonem

- **Vady řízení o ÚP (veřejné projednání)**

202. S veřejným projednáním Návrhu ÚP lze spojovat vady řízení, jež by mohly mít vliv na zákonnost Návrhu ÚP. Při veřejném projednání návrhu dne 7.8.2024 nebyla umožněna veřejná diskuze všem přítomným, neboť se tito nevešli do vybraného sálu městského úřadu. Velká část přítomných proto byla „detašována" do prostor chodby a do obřadního sál, kam byla umístěna technická zařízení pro přenos projevu z hlavního sálu. Asi pět minut po zahájení prezentace přišel z chodby do sálu jeden z posluchačů se sdělením, že nefunguje přenos zvuku a lidé venku nic neslyší. Patrně se situace ani později nezlepšila, protože veřejnost z chodeb odešla ještě před koncem veřejného projednání. Bohužel, tato část veřejnosti se nemohla účastnit projednání ani vzdáleně online, přenos neprobíhal.

[18] Posledním pohřbeným byl v roce 2003 František Färber.

203. Lidé, kteří se do sálu nevešli, neměli v průběhu jednání možnost aktivně se účastnit probíhající diskuze. Na konci jednání sice moderátor diskuze vyzval veřejnost na chodbách a v obřadní síni, aby obsadila uvolněná místa v sále, ale čekající už z budovy předtím odešli. Možná odešli proto, že nefungoval přenos, nebo proto, že stejně nemohli pokládat dotazy, nebo prostě proto, že v programu bylo ukončení projednání v 18:00 hodin a moderátor je vybídl k účasti v debatě až poté (v 18:12 hodin).

204. Ovšem ani věcný průběh veřejného projednání zákonnosti procesu nepřidal. Velká část dotazů a připomínek veřejnosti byla vypořádána odkazem na možnost podat proti Návrhu ÚP námitky či připomínky. Tazatelé se tak často nedočkali věcné a kvalifikované odpovědi na svůj dotaz či vysvětlení problému.

205. **Uvedené zpochybňuje zákonnost procesu při projednávání Návrhu ÚP.**

- **Rozpor se stanovisky dotčených orgánů (památky, doprava) a neúplnost spisu**

206. Vlastník už ve fázi připomínkování konceptu ÚP podle ust. § 50 odst. 3 SZ vznesl celou řadu připomínek mj. proti vedení městské třídy vnější (v konceptu označované jako vnější obslužná trasa), a to zejména z pohledu památkové péče a z pohledu bezpečnosti a plynulosti dopravy a emisní zátěže v obytných zónách a lokalitách školské a zdravotní občanské vybavenosti. Dále brojil proti plošnému zákazu parkování v parteru mj. proto, že parkování v podzemí bude s ohledem na archeologickou ochranu patrně vyloučené.

207. Před veřejným projednáním Návrhu ÚP byl Vlastník nahlédnout do spisu, kde se seznámil se stanovisky dotčených orgánů.

208 Shledal, že Ministerstvo kultury ve svém stanovisku ze dne 26.11.2019, zn. MK 79441/2019 OPP vyjádřilo **zásadní nesouhlas s vedením (dnes) městské třídy vnější v úzkém koridoru mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou**. A shodně tak Ministerstvo kultury vyloučilo i parkování motorových vozidel v podzemí v památkové rezervaci.

209. Přes uvedené se ovšem návrh vedení městské třídy vnější ani regulace parkování v parteru nezměnila! Změnil se pouze název tohoto městského obchvatu, zřejmě pro navození dojmu klidné městské třídy.

210. Krajský úřad Zlínského kraje ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí ze dne 26.2.2020, č.j. KUZL 83863/2019 taktéž kritizoval, že v hodnocení zcela absentuje hodnocení dopadů záměru (dnes) městské třídy vnější na památkové hodnoty Kroměříže. Své záporné stanovisko postavil zejména na vedení koridoru městského okruhu mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou, ale kritizoval i nesprávné či zcela absentující hodnocení emisních dopadů ve stávajících obytných lokalitách i návrhových plochách pro bydlení. Uvedl, že vedení městské třídy vnější může mít z pohledu hluku a znečištění ovzduší v území dokonce silnou negativní vazbu (hodnotu -2).

211. Shodně tak je záporné i stanovisko tohoto nadřízeného orgánu ze dne 31.1.2020, č.j. KUZL 8419/2020, k samotnému Návrhu ÚP.

212. **Jenže Návrh ÚP předložený k veřejnému projednání tato stanoviska nezohledňuje!**

213. **Pokud dnes trvá nesouhlasný postoj dotčených orgánů a orgánu nadřízeného, pak je obsah Návrhu ÚP doslova v rozporu se zákonem!**

214. **Pokud v mezidobí došlo k vyřešení rozporů mezi dotčenými orgány a zpracovatelem Návrhu ÚP v dohadovacím řízení, pokud snad byla vydána nová (změnová) stanoviska, tak se s nimi Vlastník nemohl před podáním námitek seznámit**, neboť nebyla součástí spisu ani v týdnu mezi veřejným projednáním a lhůtou pro podání námitek!

215 Nekompletní obsah spisu ztěžuje uplatnění kvalifikovaných námitek a je na úkor transparentnosti řízení. Dle přesvědčení Vlastníka může mít tato vada procesu vliv na zákonnost vydaného Návrhu.

- **Porušení procesu přijímání územního plánu** (postupu podle ust. § 51 a ust. § 4 odst. 2 a 8 SZ)

216. Vlastník v tuto chvíli nemá dostatek informací k posouzení, zda byl dodržen zákonem stanovený postup pro odstranění rozporů dotčených orgánů vyjádřených v jejich stanoviscích. S ohledem na neúplnost spisového materiálu a veřejně projednanou podobu Návrhu ÚP však Vlastník z opatrnosti už nyní namítá, že tento postup dodržen nebyl.

- **Nepřezkoumatelnost Návrhu ÚP a jeho vnitřní rozpornost**

217. Návrh ÚP je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný ve vymezení hlavního, přípustného nepřípustného využití. Jednotlivé požadavky na upřesnění možného využití funkčních ploch vymezil Vlastník výše a tímto na ně pouze odkazuje.

218. Zejména však Vlastník namítá, že řada podstatných regulací je vymezena pouze v odůvodnění Návrhu ÚP. Slabiny takového řešení se projevily při veřejném projednání Návrhu. Námitky veřejnosti proti vedení dvou městských polookruhů „pod okny obytných domů" byly zpravidla vypořádány ujištěním, že zamýšlený profil komunikace je popsán jen v odůvodnění a Návrh ÚP vlastně jen vymezuje jakýsi koridor, ve kterém může trasa vést. **Ale jestli v tomto koridoru povede jednosměrná zklidněná komunikace nebo plnohodnotný městský obchvat, to není třeba řešit v procesu územního plánování, ale až v územním řízení.** Jinými slovy, **veřejnost nemá právo na jednoznačnou odpověď, zda bude v plochách vnější třídy městské či krajinné obslužné (jež jsou dimenzovány v šíři často i 40 metrů) vést polní pěšina, in-line stezka, zklidněná jednosměrná komunikace nebo čtyřpruhový městský obchvat s parametry rychlostní silnice.**

- **Rozpor se Zadáním Návrhu ÚP**

219. Už v připomínkách Vlastník namítal, že koncept územního plánu neodpovídá Zadání ÚP. Tato námitka stále trvá, a to zejména v otázkách dopravních (řešení obchvatu a parkování).

220. Důležitým požadavkem města v Zadání ÚP (zcela korespondujícím s dlouhodobou nepříznivou dopravní situací ve městě) bylo prověření možností odvedení dopravy mimo centrum města a její napojení na dálnici, včetně odvedení těžké dopravy z centra města[17] a prověření potřeby zpracování variant dopravního řešení města[18]. Projektanti měli nalézt způsob odvedení těžké nákladní dopravy ze směru od Trávníka, Těšnovic a Vážan a z průmyslových a zemědělských areálů v Kotojedech mimo Kotojedskou ulici a mimo město Kroměříž (viz str. 9 Zadání). Návrhem vedení obslužných tras je však namísto toho těžká doprava do Kroměříže přiváděna.

221. V Kroměříži je notorietou, že otázka možností odklonění dopravy z centra města, obchvaty pro obsluhu nejen průmyslových oblastí města a dopravní propustnost města, jsou dlouhodobě řešenou a velmi palčivou a složitou problematikou. Řešení této otázky nijak neulehčuje statut světové památky požívající ochrany UNESCO. Není proto náhodou, že Doc. Ing. arch. Gabriel Kopáčik, Dr., zpracovatel Studie na umístění mostu, pracoval ve svých úvahách se šesti variantami umístění mostu přes řeku Moravu. **Lze si tak jen těžko představit, že by tato otázka (dlouhodobě vyvolávající otázky a spory) měla natolik jednoduché řešení, že by nevyžadovala variantní zpracování**, jak k tomu přistoupili projektanti u Návrhu ÚP.

222. Pořizovatel kromě toho zamýšlel prověřit možnosti kapacitního parkování v centru města – po obvodu historického jádra, na místních komunikacích a veřejných prostranstvích. Vhodné plochy pro parkování (příp. parkovací dům) měly být na jakýchkoli pozemcích (tj. i mimo stávající veřejná prostranství či místní komunikace) umístěny jen pro nahrazení nevhodných garážových lokalit na okraji sídlištní zástavby. Návrh ÚP však reálně s takovými návrhy nepřichází. Navíc jeden parkovací dům je umístěn i do ulice Soudní, ačkoli tomu neodpovídá Textová část Návrhu ÚP.

[17] Viz např str. 9 a str. 15 Zadání ÚP.
[18] Viz str. 21 Zadání ÚP.

- **Návrh ÚP obsahuje prvky regulačního plánu**

223. Podle ust. § 50 odst. 3 SZ nesmí územní plán obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení územního plánu nebo v jeho zadání nestanoví, že bude pořízen územní plán s prvky regulačního plánu.

224. Nejsme si vědomi, že by tak zastupitelstvo Kroměříže učinilo. Přesto Návrh ÚP obsahuje prvky, které (dle našeho přesvědčení) obsahově náleží až navazujícím nástrojům územního plánování a stavebního řízení. Typicky je tomu tak v případech, kdy Návrh ÚP zapovídá parkování v parteru či parkování na ploše a statickou dopravu přesouvá do podzemních prostor či dokonce nadzemních (!) poschodí staveb, a to i v historické (kulturně chráněné) části města. Podmínky parkování v jednotlivých plochách by neměly být řešeny územním plánem už jen proto, že územní plán nemůže postihnout specifika každé jednotlivé nemovitosti, a to jak stavební, tak i zvláštní podmínky např. její památkové ochrany, které mohou znemožňovat a v řadě případů také znemožňují umístění parkovacích ploch v podzemí nebo v prvním poschodí. **Bude-li taková podmínka zakotvena kategoricky již v územním plánu, ztratí stavební úřady a orgány památkové péče možnost přizpůsobit podmínky parkování podmínkám té které nemovitosti, jejímu stavebně-technickému uspořádání a zejména její památkové ochraně.**

225. Apelujeme proto, aby byl kategorický zákaz parkování v parterech či na plochách z návrhu ÚP zcela vypuštěn! To ostatně koresponduje i se stanoviskem nadřízeného orgánu k Návrhu ÚP ze dne ze dne 31.1.2020, č.j. KUZL 8419/2020.

- **Projevy svévole na straně pořizovatele Návrhu ÚP a hrozící škody**

226. Níže Vlastník popíše dva případy jednání ze strany pořizovatele a potažmo také objednatele Návrhu ÚP, jež by mohly být kvalifikovány jako **projevy svévole,** a v případě pořizovatele i nesprávného úředního postupu, a ve výsledku **mohou mít vliv na věcný obsah a tím i zákonnost Návrhu ÚP**. Nejprve popíše Vlastník případ (i) lokality Zahrady Za Oskolí a poté lokality (ii) bývalých Rybalkových kasáren.

(i) Lokalita Zahrady za Oskolí

227. Výše již bylo rozvedeno, že Vlastník již řadu let intenzivně podniká kroky k realizaci výstavby v lokalitě Zahrady Za Oskolí. Významným krokem byla realizace terénních úprav, které zajistí ochranu výstavby v případě povodní. Tyto terénní úpravy povolil Městský úřad v Kroměříži v územním řízení a posléze Městský úřad Kroměříž uzavřel s PMSR dne 9.3.2011 veřejnoprávní smlouvu o změně využití území č.j. 02/328/010748/190/9/2011/Kub. Následně Vlastník zahájil práce na terénních úpravách a zahájil také projektovou přípravu pro umístění technické a dopravní infrastruktury a domů v ploše Z.63 SV.

228. Dne 7.8.2023 Městský úřad Kroměříž, odbor stavebního úřadu, oddělení územního plánování, zadal dne z pozice pořizovatele zadavateli PMSR vypracování územní studie (viz Zadání územní studie „Lokalita Kroměříž, Na Hrázi" ze dne 7.8.2023 č.j. 02/2750/066637/Má). Cílem územní studie „Lokalita Kroměříž, Na Hrázi" mělo být navržení využití vybraných pozemků pro zástavbu rodinnými a bytovými domy, vč. jejich dopravní a technické obsluhy. Dále měla být podkladem při pořizování nového územního plánu.

229. Územní studie byla zpracována v srpnu 2023 a byla následně řádně odevzdána Městskému úřadu Kroměříž k zaregistrování. Městský úřad Kroměříž, oddělení územního plánování, konstatoval, že posuzovaný záměr na výstavbu dopravní a technické infrastruktury pro bytové a rodinné domy v dotčené lokalitě je v souladu s územním plánem Kroměříže (viz vyjádření Městského úřadu Kroměříž ze dne 20.9.2023, č.j. MeUKM/082557/2023).

230. Přestože Územní studie byla správnímu orgánu řádně předložena a přestože ten konstatoval, že záměr posuzovaný v Územní studii je v souladu s platným územním plánem, tak Územní studie nebyla do dnešního registrována. Do dnešního dne nebyl odeslán návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti podle ust. § 30 odst. 5 SZ! Územní studie se tak nestala podkladem pro tvorbu Návrhu ÚP, ačkoli veškeré požadované podklady a stanoviska byla stavebnímu úřadu řádně doručena.

231 **Dosavadní náklady na realizovaná protipovodňová opatření a terénní úpravy dosáhly deseti milionů korun. Vlastník setrvale jednal o formě a podobě výstavby v lokalitě s městem i stavebním úřadem a veškerými kroky a rozhodnutími byl „ujišťován" o realizovatelnosti záměru. Ovšem současný Návrh ÚP podobu Územní studie nezohledňuje** a s ohledem na plánovanou šíři jednotlivých veřejných prostranství (komunikací) ani patrně nebude možné domy v lokalitě dle Územní studie povolit. Je až úsměvné, že hlavní městský okruh může být tažen průtahem o šíři necelých 10 metrů v lokalitě UNESCO a s očekáváním průjezdu 7000 vozidel denně, ale obslužné komunikace malé lokality určené pro výstavbu rodinných domů (resp. veřejná prostranství pro umístění dopravní obsluhy území) mají šíři až 40 metrů.

232 **Popsaný přístup je v rozporu s ust. § 30 SZ a v důsledku tohoto nesprávného úřadního postupu neměl Zpracovatel Návrhu ÚP k dispozici veškeré analytické podklady (neměl zaregistrovanou Územní studii). Liknavostí či snad dokonce svévolí při přípravě na straně zpracovatele a projektanta Návrhu ÚP má být Vlastníkovi způsobena značná škoda nejen ve formě ušlých zisků, ale i ve formě znehodnocení investic.**

(ii) Lokalita bývalých Rybaikových kasáren

233 Druhým příkladem znahodnocení investic a zejména znehodnocení hodnotného areálu regionálního významu je areál bývalých Rybaikových kasáren. Zde nejen Vlastník, ale kromě něj i provozovatel Výstaviště Floria (společnost Výstaviště Kroměříž a.s.) a Evropská unie, investovaly prostředky ve výši stovek milionů korun za účelem vytvoření příjemného a klidného prostředí pro odpočinek a oddych návštěvníků Výstaviště a areálu Volný čas pro Kroměříž. V rámci výstavby komplexu Výstaviště s přispěním dotačních prostředků byla vybudována i komunikace obsluhující tento areál (zajišťující příjezd a odjezd návštěvníků, vystavovatelů, zaměstnanců, zásobování, dopravní obsluhy atd.). Jak už bylo uvedeno výše, projekt byl na základě striktního požadavku města realizován právě tak, aby byla doprava návštěvníků Výstaviště zcela „izolována" od ostatní dopravy ve městě.

234 Nová koncepce dopravy v okolí areálu však nepochybně negativně zasáhne fungování areálu Výstaviště a Volného času (jako jednoho funkčního celku) a ve svém důsledku přinese znehodnocení provedených investic. Je veřejně známou skutečností, že z poloviny (tedy dotací ve výši přibližně čtvrt miliardy korun českých) byla výstavba areálu Výstaviště dotována z evropských zdrojů. Investice ze strany Evropské unie si pochopitelně žádá trvalé potvrzení účelnosti vynaložených prostředků. Je proto zarážející, že právě město prostřednictvím Návrhu ÚP (nikoli nějaký soukromoprávní konkurenční subjekt, ale veřejnoprávní organizace) nyní tuto investici maří jen proto, aby na obslužné areálové komunikace mohla být napojena lokalita Pekelce II.

VII.

Závěr

(iii) **Závěrem Vlastník žádá o zohlednění a posouzení veškerých námitek a zejména námitek označených jako zásadní.**

(iv) **Vlastník opětovně deklaruje, že je v zájmu předcházení sporů připraven vést diskuzi a společně hledat možná kompromisní řešení.**

S úctou,

v plné moci za společnost
PMS Reality a.s.



PLNÁ MOC

Společnost **PMS Reality a.s.**
se sídlem Komenského 3490/35, 750 02 Přerov , IČO 476 76 647
zast. místopředsedou správní rady Mgr. Antonínem Polákem a členem správní rady Oldřichem Chválou
(dále jen "**zmocnitel**")

uděluje tímto plnou moc

Line,spol. s r.o. se sídlem Rohatec,Dělnická 1082/6, PSČ 696 01, IČO:26958155,zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 33461, zastoupené jednatelkou:
Ing. Zita Konupčíková, bytem Obědkovice 110, PSČ 798 23, r. č. 516208/311,

.

k tomu, aby zmocnitele zastupovala v řízení o návrhu územního plánu města Kroměříž a Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (jehož návrh byl zveřejněn veřejnou vyhláškou dne 26.6.2024 pod spis.zn MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad) a při všech jednáních a úkonech s návrhrm tohoto územního plánu jakkoli souvisejících,

a to jak vůči zpracovateli a pořizovateli územního plánu, vůči dotčeným orgánům a jiným státním orgánům, vůči účastníkům řízení, jejich zástupcům i právním nástupcům a dalším osobám,

aby jménem a na účet zmocnitele vykonávala veškeré úkony s tím související, zejména přijímala doručované písemnosti, podávala návrhy a žádosti, připomínky a námitky, podněty, žaloby, podávala opravné prostředky řádné i mimořádné, námitky nebo rozklad a vzdávala se jich, vymáhala nároky, a to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tuto plnou moc zmocnitel uděluje v rozsahu práv a povinností podle stavebního zákona, správního řádu, zákona o státní památkové péči, zákona o obcích, soudního řádu správního, občanského zákoníku, občanského soudního řádu a dalších právních předpisů.

Zmocnitel bere na vědomí, že zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe zástupce a pokud jich ustanoví více souhlasí, aby každý z nich jednal samostatně.

Zmocnitel:
V Přerově dne 02.07.2024

.....
za PMS Reality, a.s.
Mgr.Antonín Polák
Místopředseda správní rady

.....
za PMS Reality, a.s.
Oldřich Chvála
člen správní rady

Plnou moc přijímám:
V Přerově dne 02.07.2024

Ing.Zita Konupčíková

MeUKM/163290/2025

Námitka

Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na úvod je nutné zdůraznit, že návrh nového ÚP pro opakované veřejné projednání byl zpracován v souladu s relevantní právní úpravou – tj. stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), jeho prováděcími právními předpisy a složkovými právními předpisy.
Jak již bylo uvedeno ve vypořádání námitek totožného podatele k návrhu pro veřejné projednání, které byly podány v srpnu 2024, i při pořízení nového ÚP byla respektována zásada legality. V rámci podaných námitek podatel směřuje i do těch částí návrhu, které nebyly pro účely opakované veřejné projednání změněny. Nicméně i na tyto části je (opětovně) reagováno s tím, že v podrobnostech je možné odkázat na odůvodnění rozhodnutí o námitkách k veřejnému projednání (zejména ve vztahu k problematice dopravy).
V rámci odůvodnění je pak respektována struktura námitek, které podatel k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání uplatnil.

Ad I. Úvod

K úvodní části je vhodné uvést toliko to, že podatel je subjektem aktivně legitimovaným k podání námitek pouze v těch případech, kdy se jedná o vlastníka pozemků a staveb dotčených návrhem, nikoliv ke všem částem návrhu. Nicméně i na části podání podatele, které by bylo možné vyhodnotit jako připomínky, je dále reagováno.

Ad II. Zaváděné zkratky

V této části překvapivě – s ohledem na název této části – podatel požaduje, aby byly námitky zohledněny napříč všemi částmi územního plánu, aniž by bylo explicitně specifikováno každé místo všech částí návrhu ÚP, k němuž se ta která námitka vztahuje. K tomuto je ovšem nutné uvést, že není úkolem ani pořizovatele ani určeného zastupitele, aby domýšleli a dohledávali, vůči čemu všemu směřuje podaná námitka.

Ad III. Námitky vůči vymezení ploch a podmínkám jejich využití v lokalitě „Hrubý rybník" (oblast ochrany před povodněmi)

Již v této části je pak uváděno zcela nepřesně a nepravdivě, že nebylo respektováno koordinované stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 14. 8. 2024 č. j. KUZL 71312/2024, v části, která je věnována problematice vodního hospodářství podle vodního zákona, přičemž mělo být naloženo s lokalitou „Hrubý rybník" jako jedinou odlišně od ostatních zastavitelných ploch. Již na tomto místě je nutné akcentovat že, bylo učiněno maximum kroků k tomu, aby došlo k minimalizaci redukcí zastavitelných ploch napříč návrhem ÚP. Pouze v těch případech, kde nebylo možné – oproti návrhu pro VP – tyto zastavitelné plochy zachovat, a to vzhledem k požadavkům dotčených orgánů, bylo přistoupeno k redukci v rámci návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.

Nejedná se přitom pouze o lokalitu tzv. „Hrubý rybník“, nýbrž např. také o lokalitu tzv. Vážanského rybníka, kde došlo k podstatné redukci, či o lokalitu Kotojedy/Altýře. Není tedy pravdou, že by bylo přistupováno k podateli či komukoli jinému diskriminačně. Stejně tak již na tomto místě je vhodné zdůraznit, že v současné době nejsou navržena konkrétní protipovodňová opatření tak, jak požaduje dotčený orgán pro celé území města Kroměříže. Z tohoto důvodu byly jednotlivé zastavitelné plochy vyhodnoceny touto perspektivou a v případech, kdy konkrétní protipovodňová opatření navržena nejsou, bylo nutné přistoupit k vypuštění zastavitelných ploch. Současně, aby byl naplněn požadavek na maximální přiměřenost regulace, bylo přistoupeno k vymezení územních rezerv, na což sám podatel poukazuje.
Blíže k problematice viz dále.

Ad III. A. Rozpor se zadáním ÚP a úkoly územního plánování (nevymezení dostatku ploch pro bydlení)
V rámci této části námitek se podatel snaží navodit dojem, že návrh ÚP pro opakované veřejné projednání by měl být rozporný se zadáním ÚP, a to s ohledem na odhad zastavitelných ploch pro bydlení v rozsahu 108,36 ha. Podatel má za to, že vymezením ploch pro bydlení v rozsahu 61,78 ha, což má být polovina potřeby, došlo k porušení zadání z r. 2014. Následně je současně podatelem rozporováno množství zastavitelných ploch pro výrobu a podnikání, kde se počítá až v 2000 pracovních míst.

K tomuto je nutné akcentovat především to, že důvodem pro vypuštění zastavitelných ploch v lokalitě „Hrubý rybník“ bylo nesplnění podmínek požadavku dotčeného orgánu, který vyžadoval pro zastavitelné plochy navržení konkrétních protipovodňových opatření. Jak bude vysvětleno dále, žádný konkrétní návrh protipovodňových opatření pro řešenou lokalitu v současné době neexistuje, pročež nebylo možné zachovat vymezení této zastavitelné plochy. To je zásadní aspekt, který podatel vědomě přehlíží.

Zároveň k naplnění požadavku zadání je nutné zdůraznit, že zadání neuvádí, že by mělo být vymezeno přesně tolik a tolik ploch pro bydlení. Je nutné si uvědomit, že od schválení zadání došlo také k vývoji demografie na území města Kroměříže, z něhož je mj. patrné, že od r. 2014 do r. 2025 klesl počet obyvatel Kroměříže o cca 1.000. Tento trend je přitom poměrně dlouhodobý. Množství ploch pro výrobu a podnikání pak byl shledán jako potřebný, přičemž vymezení těchto ploch nebránily žádné veřejné zájmy. Tvrzení podatele, že toto povede k zahušťování vesnické zástavby či rozšiřování vesnických sídel v dojezdové vzdálenosti, je krajně spekulativní a nepodložené. Stejně tak jako jeho tvrzení o neúměrném zatížení dopravní infrastruktury.

Ad III. B. Vyloučení zastavitelnosti lokality (nevymezení PPO) je v rozporu se stanoviskem KÚZK i zadáním
V této části se podatel snaží navodit dojem, že konkrétní protipovodňová opatření pro záplavové území Kotojedky již existuje, přičemž podatel kritizuje, že tyto údajné konkrétní návrhy nejsou promítnuty v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.

K návrhu konkrétních protipovodňových opatření je pak vhodné uvést, že území města Kroměříže je v současné době dotčeno dílčího povodí Moravy a Moštěnky a dílčího povodí

Kotojedky, Olšinky a Zacharky. Sám podatel poukazuje na to, že dotčení lokality „Hrubý rybník" je jak v případě záplavového území Kotojedky, tak záplavového území Moravy.

Při přípravě návrhu ÚP, stejně tak úprav návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání bylo vycházeno z toho, že:
a) v případě záplavového území Moravy a Moštěnky jsou již konkrétní protipovodňová opatření navržena na základě projektu společnosti AGROPROJEKT PSO s.r.o., IČO: 41601483, se sídlem Slavíčkova 840/1b, 638 00 Brno, z r. 2015, přičemž při přípravě bylo vycházeno z jejich aktuálnosti a platnosti; tyto návrhy pak byly prověřovány v roce 2022, kdy byla zpracována studie proveditelnosti ze strany doc. Ing. Aleše Drába, Ph.D. z VUT v Brně, tento projekt byl následně reflektován v návrhu ÚP i v návrhu pro OVP, přičemž lokality dotčené pouze tímto záplavovým územím byly podmíněny realizací těchto protipovodňových opatření (viz např. specifické podmínky v případě plochy s rozdílným způsobem využití SV – smíšené obytné venkovské, plochy s rozdílným způsobem využití HU – smíšené výrobní všeobecné apod.),
b) v případě záplavového území Kotojedky a Zacharky neexistují konkrétní protipovodňová opatření, což vedlo k tomu, že tato konkrétní protipovodňová opatření nemohla být zohledněna v návrhu ÚP ani v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, pročež nezbylo než v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu (vč. navazující komunikace s dotčeným orgánem v r. 2025) řadu zastavitelných ploch vypustit a v těchto lokalitách došlo k vymezení územních rezerv.

S ohledem na skutečnost, že nejen podatel, ale i další subjekty uplatnily v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP námitky či připomínky ve vztahu k protipovodňovým opatřením v případě uvedených záplavových území, přičemž podatel tvrdil, že návrh těchto konkrétních protipovodňových opatření již existuje, pořizovatel požádalo součinnost přípisem ze dne 21. 1. 2026 č. j. MeUKM/010432/2026 město Kroměříž, v němž žádal o sdělení stavu návrhu konkrétních protipovodňových opatření pro jednotlivá záplavová území, jejich aktuálnost a další souvislosti, včetně činěných kroků ze strany města.

Vyjádřením ze dne 5. 2. 2026 č. j. MeUKM/017716/2026 (ve spise pořizovatele evidováno pod č. j. MeUKM/019273/2026) město Kroměříž potvrdilo stav návrhu konkrétních protipovodňových opatření pro jednotlivá záplavová území, přičemž jej lze shrnout takto:

Pro povodí Moravy a Moštěnky již jsou navržena konkrétní protipovodňová opatření na základě studie zpracované společností Agroprojekt PSO s.r.o. v r. 2015, jejichž realizovatelnost byla prověřena ve studii v r. 2022. Navíc tento návrh protipovodňových opatření byl zahrnut do Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje 2021-2027, na který odkazuje i dotčený orgán ve svých stanoviscích. Současně město Kroměříž v r. 2025 podala žádost na Státní pozemkový úřad o zařazení jednoho stavebního objektu (hráze kolem místní části Bílany) do jejich projekčního plánu. Jedná se tedy o aktuální návrh konkrétních protipovodňových opatření.

Naproti tomu v případě povodí Kotojedky a Zacharky bylo uvedeno, že žádná konkrétní protipovodňová opatření navržena nejsou. Město uvedlo, že v r. 2022 zpracovalo Vysoké učení technické v Brně Návrhy efektivních opatření pro snížení povodňových rizik a byl vytvořen hydraulický model povodí – hranice rozlivů, hloubka vody v záplavovém území, rychlost

prouvdění vody v záplavovém území apod. Na základě této činnosti byly připraveny hydraulické modely, které byly v roce 2024 aktualizovány, a to mj. v návaznosti na záplavy v září 2024. I přesto žádný konkrétní návrh protipovodňových opatření pro tato záplavová území zpracován dosud není. Závěr dosavadní činnosti současně potvrzuje, že půjde o poměrně náročný návrh, jehož příprava si vyžádá značné časové nároky.

Mj. za účelem vyřešení shora uvedeného stavu bylo mezi městem Kroměříž a Povodním Moravy s.p. uzavřeno dne 5. 12. 2025 memorandum, na základě kterého dojde jednak ke spolupráci při realizaci již navržených protipovodňových opatření pro povodí Moravy a Moštěnky, jednak k přípravě návrhu protipovodňových opatření pro povodí Kotojedky a Zacharky a k jejich případné realizaci.

I město Kroměříž tedy samo potvrzuje východisko návrhu ÚP, které je správné, tedy, že pro povodí Kotojedky a Zacharky neexistuje návrh konkrétních protipovodňových opatření, která by bylo možné zanést do návrhu ÚP a postupovat obdobně jako v případě povodí Moravy a Moštěnky, u nichž tato konkrétní protipovodňová opatření navržena jsou a jsou v návrhu ÚP reflektována.

S ohledem na shora uvedené není pravdivé tvrzení podatele, že by bylo vyloučení lokality „Hrubý rybník“ rozporné se stanoviskem dotčeného orgánu. Ba právě naopak, bylo postupováno zcela v jeho intencích, a tedy nezbylo než přistoupit k vypuštění lokality ze zastavitelných ploch. Při hledání přiměřenějšího řešení pak byla zvolena varianta vymezení územní rezervy.

K územní rezervě R.1316 je pak vhodné doplnit, že tato byla vymezena pro účely možného řešení protipovodňových opatření pro záplavová území, u nichž nedošlo ke konkrétnímu návrhu protipovodňových opatření (viz shora). Nicméně jde toliko o územní rezervu, nebylo možné vymezit konkrétní plochu, jelikož návrh konkrétních protipovodňových opatření dosud neexistuje.

Ad III. C. Existující návrh (ale v Návrhu nevymezený) konkrétních PPO v ZÚ Kotojedky, Zacharky a Olšinky

V této části pokračuje podatel v tom, že se snaží tvrdit, že návrh konkrétních protipovodňových opatření pro záplavové území Kotojedky, Zacharky a Olšinky existuje a pouze návrh nebyl zapracován do návrhu ÚP.

Jak již bylo uvedeno shora a je na to plně odkazováno, žádný návrh konkrétních protipovodňových opatření pro tato záplavová území nevznikl. Toto ostatně potvrzuje i aktuální vyjádření města Kroměříže, které bylo uvedeno již v reakci na předchozí námitku.

Podatel se nesprávně domnívá, že již existuje konkrétní návrh protipovodňových opatření pro záplavová území Kotojedky, Zacharky a Olšinky, ale v daném případě se nejedná o konkrétní návrh protipovodňových opatření na úrovni studie proveditelnosti a konkrétních návrhů stavebních a dalších objektů tak, aby bylo možné tyto návrhy reflektovat v návrhu ÚP. V daném případě se jedná o kvalitativně odlišné dokumenty a nelze je zaměňovat s tím, co je pro vymezení konkrétních protipovodňových opatření nezbytné. Nelze přitom vyloučit, že nakonec dojde k

přehodnocení i vymezené územní rezervy R.1316, neboť návrh konkrétního řešení nakonec může být realizován odlišně od dosavadních úvah.

Za shora uvedených okolností tedy požadavek podatele, aby s lokalitou „Hrubý rybník“ bylo nakládáno obdobně jako v případě záplavového území Moravy a Moštěnky, není možné, neboť je zde dán legitimní a zásadní rozdíl – existence konkrétních protipovodňových opatření v prvním případě, neexistence v případě záplavového území Kotojedky, Zacharky a Olšinky.

Ad III. D. Věcná nesprávnost Návrhu ÚP (zejm. nezohlednění změny poměrů)
V této části podatel v již vyřčeném, že konkrétní návrh protipovodňových opatření v případě záplavového území Kotojedky, Zacharky a Olšinky existuje. Na toto lze odkázat na již shora uvedené.

Následně pak podatel zpochybňuje stanovení záplavových území a povodňových rizik, které neměly být aktualizovány, pročež má návrh ÚP vycházet z nedostatečně zjištěných podkladů, neboť dle tvrzení podatele realizované terénní úpravy zajistily povodňovou ochranu nad úroveň. Podatel odkazuje na souhlas stavebního úřadu s prováděním ohlášené stavby z r. 2010. Následně poukazuje na to, že již investoval před 10 mil. Kč do protipovodňových opatření. Následně pak odkazuje na dokument označený jako „Posouzení vlivu stavby“ Lokalita Kroměříž, Na Hrázi – technická infrastruktura“ na parc. č. 1106/1 v k.ú. Kroměříž, na odtokové poměry v inundačním území Moravy, Kotojedky a Zacharky, srpen 2025. Následně tvrdí, že došlo ke změně poměrů, které nebyly zohledněny.

K této části námitky je nutné uvést, že bylo při přípravě návrhu ÚP vycházeno z aktuálních podkladů. Odkazuje-li podatel na posouzení VÚT Brno, nebylo toto předloženo při podání námitek. Stěží jej tedy je možné zohlednit. Nicméně vyjde-li se z citací, které jsou součástí námitek, je zřejmé, že změna poměrů přichází v úvahu v určitém rozsahu, avšak až po realizaci blíže nespecifikované a patrně dosud nepovolené stavby. Nicméně to nelze považovat za dostatečné pro to, aby nějaká hypotetická stavba byla považována za důvod, proč v případě lokality „Hrubý rybník“ přistupovat k podateli odlišně. Podatel neprokázal, že by stávající stav byl mimo záplavová území, a tedy při přístupu k této lokalitě bylo postupováno chybně či nepřesně.

Při přípravě návrhu ÚP bylo – v souladu se stanoviskem dotčeného orgánu – vycházeno z platného vymezení záplavového území a dalších podkladů uvedených dotčeným orgánem. Současně došlo k reflexi povodní v roce 2024, které nebylo možné zcela ignorovat. Podatel se sice snaží navodit dojem, že došlo k podstatné změně poměrů a záplavové území je v dotčené lokalitě vymezeno chybně, avšak toto své tvrzení neprokázal žádným právně relevantním způsobem. Pokud měl podatel za to, že záplavové území je na jeho pozemcích vymezeno chybně – na rozdíl od pořizovatele a projektanta ÚP – pak měl sám aktivně činit kroky ke změně vymezení záplavového území, což neučinil. Obecný požadavek na aktualizaci těchto podkladů, bez vazby na prokázání jejich nesprávnosti, pak nemůže v dané věci obstát.

K závěrečnému požadavku podatele, že tedy mělo dojít k tomu, že pro předmětnou plochu podatele má dojít ke stanovení podmínky, že je podmínkou výstavby realizace protipovodňových opatření (či nové vymezení povodňového území), není možné. V daném případě nejsou jasně

vymezena konkrétní protipovodňová opatření tak, aby bylo možné uvažovat o zapodmínkování tak, jak tomu je v jiných lokalitách, kde konkrétní protipovodňová opatření jsou již navržena. Ostatně návrh ÚP pro veřejné projednání obecně obdobné podmínky obsahoval a s tímto řešením dotčený orgán nesouhlasil (viz návrh ÚP pro veřejné projednání), neboť dotčený orgán požadoval právě návrh konkrétních protipovodňových opatření.

Konečně je vhodné dodat, že sám dotčený orgán na úseku vodního hospodářství vyslovil s řešením souhlas k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. V rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 16. 12. 2025 č. j. KUZL 112844/2025 je výslovně z jeho strany uvedeno: „Krajský úřad vydává souhlasné stanovisko k upravenému návrhu územního plánu, neboť v rámci jeho přepracování byly odstraněny zásadní nedostatky, které byly předmětem nesouhlasného stanoviska vydaného ve fázi předchozího projednání. Upravený návrh územního plánu již zohledňuje požadavky vyplývající z platných koncepčních dokumentů v oblasti vodního hospodářství a respektuje z nich vyplývající limity využití území. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že návrh územního plánu je v předložené podobě v souladu s požadavky právních předpisů a strategických dokumentů v oblasti vodního hospodářství, a krajský úřad k němu vydává souhlasné stanovisko.“

Ad E. Projevy nerovného přístupu (diskriminace) a nedůvodných omezení v Návrhu ÚP
V této části se snaží podatel navodit dojem, že mělo dojít k diskriminaci jeho ve srovnání s jinými lokalitami, tedy, že došlo k nerovnému přístupu, v důsledku něhož měl být podatel zkrácen na svých právech.

V této části se podatel komparuje s lokalitami Z.101, Z.102 a Z.103 a dále též P.85, P.351, P.352, P.562, Z.353, Z.354, Z.359, Z.360 a Z.451. Tyto lokality ovšem srovnatelné nejsou, neboť v případě těchto lokalit jde o ohrožení záplavovým územím Moravy a Moštěnky, u kterých existuje konkrétní návrh protipovodňových opatření. Naopak tyto lokality nejsou ohroženy záplavovým územím Kotojedky, Zacharky a Olšinky, u nichž konkrétní návrh protipovodňových opatření připraven nebyl. Nejedná se tedy o srovnatelné lokality. Tvrzená diskriminace tedy v daném případě není na místě.

Podatel bohužel i v této části námitek tyto staví na premise, že existují konkrétní návrhy protipovodňových opatření jak pro záplavové území Moravy a Moštěnky (u nichž tyto návrhy skutečně existují), tak i pro záplavové území Kotojedky, Zacharky a Olšinky (u nichž tyto návrhy reálně neexistují). Za těchto okolností jsou dány legitimní důvody pro odlišné zacházení s lokalitou podatele a dalšími uvedenými lokalitami.

Tvrzená neaktuálnost dokumentace zpracovaná Agroporjekt PSO s.r.o. z r. 2015 není založena na reálném základě, neboť – jak vyplývá i z aktuálního vyjádření města Kroměříže – tato opatření byla prověřena v r. 2022 a dokonce má docházet k činění kroků k realizace jednoho z objektů podle této dokumentace. Navíc tento návrh protipovodňových opatření byl zahrnut do Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje 2021-2027, na který odkazuje i dotčený orgán ve svých stanoviscích.

Ve vztahu k tvrzení o rozporu tohoto projektu se zájmy a principy památkové péče je nutné uvést, že k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání bylo vydáno souhlasné stanovisko

Ministerstvo kultury ČR ze dne 15. 12. 2025 č. j. MK 110824/2025 OPP. Není tedy zřejmé, z čeho podatel dovozuje rozpor s těmito zájmy. Námitky stran zastaralosti podkladu nejsou nijak blíže odůvodněny, realita naopak potvrzuje, že jde o návrh zcela konkrétní a aktuální.

Ve vztahu k údajné diskriminaci v případě stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 13. 5. 2025 č. j. KUZL 43749/2025 v případě lokalit Z.208 a Z.210 je nutné uvést, že ani v tomto případě k žádné diskriminaci nedošlo. V případě těchto lokalit došlo k jejich podstatné redukci a úpravě, a tudíž již nezasahují do záplavového území. Tento postup v případě lokality „Hrubý rybník" nebyl možný. Níže je přiloženo srovnání této lokality v případě návrhu ÚP pro veřejné projednání a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání:

V případě srovnání obou lokalit je zjevné, že v případě lokality Z.208 došlo k redukci téměř na polovinu. V případě lokality Z.210 došlo taktéž k podstatné redukci. Totožně jako v případě lokality „Hrubý rybník" pak došlo k vymezení územních rezerv. V tomto bylo postupováno zcela shodně.

To, že postup nebyl rozporný s požadavky tohoto dotčeného orgánu na úseku vodního hospodářství pak potvrzuje zejména to, že k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl vysloven s navrhovaným řešením souhlas právě i ze strany tohoto dotčeného orgánu (ze dne 16. 12. 2025 č. j. KUZL 112844/2025, závěr citován shora).

Celkově tedy k této první rozsáhlé části námitek podatel označených jako „III." je nutné akcentovat, že ačkoliv byly činěny kroky pro zachování co největšího rozsahu zastavitelných ploch v návrhu pro ÚP, v daném případě neexistuje požadovaný konkrétní návrh protipovodňových opatření pro záplavové území Kotojedky, Zacharky a Olšinky, což potvrdilo i město Kroměříž a jeho kroky. Tímto východiskem je třeba hodnotit postup při úpravách návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání v jednotlivých lokalitách. V případě těchto vypuštěných zastavitelných ploch došlo k vymezení územních rezerv, neboť jde o území, s nímž je výhledově počítáno, avšak pro vymezení těchto ploch jako zastavitelných je nutné navrhnout konkrétní protipovodňová opatření pro tato záplavová území. I přes veškerou snahu jednat s dotčeným orgánem nebylo možné najít méně zasahující řešení do práv podatele a dalších vlastníků. Konečně pak je nutné dodat, že ačkoliv podatel tvrdil, že již došlo k výrazným změnám poměrů v lokalitě „Hrubý rybník", tato svá tvrzení nijak neprokázal. Naopak z citací vyplývá, že stávající stav je takový, že jde o záplavová území.

Ad IV. Ostatní námitky vůči vymezení ploch a podmínkám jejich využití v lokalitě „Hrubý rybník"

V této části námitek podatele se podatel snaží navodit dojem, že vlastně není důvodu, aby v případě lokality „Hrubý rybník" nebyla vymezena zastavitelná plocha a porovnává další lokality s tím, že v případě lokality „Hrubý rybník" jde „pouze" o III. třídu ochrany zemědělské půdy, zatímco v případě jiných lokalit – např. Hanácká pole, Pekelce II. či Vážany – se jedná o kvalitnější půdu.

Jak již bylo uvedeno shora, v návrhu ÚP pro veřejné projednání byla v lokalitě „Hrubý rybník“ vymezena zastavitelná plocha. Z důvodu problematiky záplavového území došlo k vymezení této lokality, což je podrobně odůvodněno shora. Za těchto okolností „srovnání“ perspektivou ochrany zemědělského půdního fondu a tříd ochrany zemědělského půdního fondu není relevantní, neboť ochrana zemědělského půdního fondu nebyla důvodem pro vypuštění lokality „Hrubý rybník“.

Zároveň si podatel částečně protiřečí, neboť v úvodní části námitek vytýká návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání vymezení nedostatku zastavitelných ploch pro bydlení. Touto perspektivou ovšem nedávají smysl jeho výhrady vůči jiným lokalitám, které byly k zástavbě ponechány, jelikož nebyly „zatíženy“ záplavovými územími, pro která nejsou navržena konkrétní protipovodňová opatření.

Vymezení jednotlivých zastavitelných ploch – obsahující i lokality, v nichž je zemědělská půda nejvyšší třídy ochrany – je pak odůvodněno v rámci návrhu ÚP.

K problematice ochrany zemědělské půdy je pak namístě odkázat i na stanovisko dotčeného orgánu – Krajského úřadu Zlínského kraje – které je součástí koordinovaného stanoviska ze dne 16. 12. 2025 č. j. KUZL 112844/2025, v němž je uvedeno:
„Předmětná dokumentace odůvodnění ÚP Kroměříž pro opakované veřejné projednání vyhodnocuje důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond prokazuje nezbytnost zastavitelné ploch dle ust. § 4 a § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF jako nejvýhodnější.
Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný k uplatnění stanoviska ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, uplatňuje z výše uvedených důvodů k opakovanému veřejnému projednání kladné stanovisko.“

V daném případě tedy nelze hovořit o tom, že by návrh ÚP nerespektoval ochranu zemědělského půdního fondu.

V případě plochy Z.72 (PU) se jedná o námitky, které ve své podstatě navazují na námitky původní k návrhu ÚP pro veřejné projednání. Jak bylo uvedeno v odůvodnění návrhu ÚP, jedná se o plochu, která byla vymezena z důvodu zajištění propojení ploch PU P.108 a P.42 (úsek v souběhu a s žel. tratí č. 305) a tím zajištění dopravního propojení v rámci základní koncepce dopravního řešení města.

V podrobnostech lze odkázat na původní vypořádání obdobné námitky k návrhu ÚP pro veřejné projednání. Přesto je možné opakovaně uvést, že dimenze plochy Z.72 PU vychází z potřeby zajištění prostoru pro umístění případných křižovatek této možné budoucí dopravní trasy se stávajícími místními komunikacemi v lokalitě Hrubý rybník (MK Na Hrázi a MK po hrázi Hrubého rybníka). Vedení dopravního propojení v souběhu s železniční tratí vyžaduje i nové přemostění přes řeku Moravu z důvodu nezbytného napojení na severní segmenty dopravních vazeb směrem na nadřazenou dopravní síť. Most bude řešen pro profil dvoupruhové komunikace s oboustrannými stezkami.

K ploše Z.127 (ZU) je nutné uvést, že byla vymezena z důvodu zajištění ploch pro realizaci základní koncepce sídelní zeleně. Plocha byla vymezena pro rozvoj sídelní zeleně parkového charakteru v souběhu s plochou veřejných prostranství podél železniční trati pro zajištění pohledového přechodu sídla do krajiny a ochrany krajinného rázu nivy Kotojedky, a to při reflexi stávajícího využití předmětné lokality.

Ve vztahu k odkazu na umístění k patám navrhovaných dvoudomů je vhodné uvést ve shodě se shora uvedeným, že jde o lokalitu, která má být ze zastavitelných ploch vypuštěna. Územní studie nerespektuje návrh ÚP pro opakované veřejné projednání. V daném případě jde o vymezení „zeleného pásu" v nezbytném rozsahu tak, aby došlo k pohledovému „odklonění" této lokality.

V případě plochy Z.76 (PU) nedošlo k podstatné změně návrhu, jedná se o řešení, které bylo navrženo již v návrhu ÚP pro veřejné projednání, přičemž v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání nedošlo ke změně. Přesto ve stručnosti – mj. s odkazem na odůvodnění a vypořádání námitek k veřejnému projednání – je vhodné uvést, že jde o plochu, která byla vymezena z důvodu vhodného umístění s ohledem na urbanistickou koncepci města a z důvodu vymezení základních vazeb a struktury v lokalitě Hrubý rybník v dostatečných prostorových parametrech umožňujících umístění oboustranného stromořadí a oboustranných chodníků, adekvátní nábřežní ulici charakteru promenády v návaznosti na rekreační prostor Hrubého rybníka. V širším kontextu slouží plocha k zajištění propojení ul. Na Hrázi a ul. Obvodová. Vymezení plochy veřejného prostranství je základním předpokladem možného budoucího využití lokality Hrubý rybník pro smíšené obytné využití po zajištění komplexní protipovodňové ochrany území.

K tvrzení podatele, že zeleň nemůže plnit funkci izolační v rámci zimy apod., je nutné uvést, že zeleň se zcela běžně napříč územními plány využívá jako izolační prvek, který umožňuje „odstínit" hluk a prach z dopravy, také je využívána taková zeleň jako „pohledové odstínění". Tyto funkce v daném případě lze naplnit vymezením této plochy s rozdílným způsobem využití. Nelze přitom souhlasit s podatelem, že by nebyla v daném případě posouzena proporcionalita řešení. Právě naopak byla tato plocha vymezena pouze v nezbytném rozsahu tak, aby byla způsobilá – po realizaci – naplnit svůj smysl a účel, a současně, aby nezatěžovala podatele více, než je nezbytně nutné.

Ve vztahu k ploše P.46 (PU) je nutné uvést, že se podatel mýlí, tvrdí-li, že jde o slepou komunikaci. Jedná se o součást dopravního řešení relevantní lokality. Plocha byla vymezena z důvodu vhodného umístění s ohledem na urbanistickou koncepci města a z důvodu zajištění propojení ploch Z.45 a Z.70 a k vytvoření prostranství s potenciálem místního centra ve vazbě na napojení na nábřeží Moravy.
Vymezení plochy veřejného prostranství je základním předpokladem možného budoucího využití lokality Hrubý rybník pro smíšené obytné využití po zajištění komplexní protipovodňové ochrany území.

V případě plochy Z.45 (PU) je nutné uvést, že tato plocha byla vymezena z důvodu vhodného umístění s ohledem na urbanistickou koncepci města, z důvodu vymezení základních vazeb a struktury v lokalitě Hrubý rybník a v širším kontextu z důvodu zajištění propojení ul. Na Hrázi a ul. Spáčilova. Vymezení plochy veřejného prostranství je základním předpokladem možného

budoucího využití lokality Hrubý rybník pro smíšené obytné využití po zajištění komplexní protipovodňové ochrany území.

Šíře a dimenze byla v případě obou ploch zvolena tak, aby byla adekvátní budoucímu způsobu využití a předpokládané změně využití lokality „Hrubý rybník“, která byla s ohledem na problematiku záplavového území vymezena jako územní rezerva. Při vymezení byly zohledněny faktické limity v území.

Ad V. Neúplné a nepřezkoumatelné vyhodnocení SEA
V této části námitek podatel zpochybňuje úplnost a kvalitu vyhodnocení SEA. K tomu je třeba již úvodem uvést, že hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) bylo zpracováno autorizovanou osobou RNDr. Zuzanou Kadlecovou, a to při reflexi relevantních metodických pokynů a dalších podkladů (viz zejména MANUÁL SEA – Vyhodnocení vlivů ÚPD na životní prostředí a další souvislosti. Jednotné postupy a náležitosti v rámci strategického posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví“, který vydalo Ministerstvo životního prostředí ČR.). Toto hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahuje veškeré zákonné náležitosti a je zpracováno úplným způsobem.

V návrhu ÚP ke společnému jednání byla na základě požadavků zadání ÚP (zrekapitulovaných v kap. d/1.2.1.1.b textové části odůvodnění) navržena komplexní koncepce dopravního řešení města. Základní koncepční prvky byly z důvodu srozumitelnosti popsány a schematicky zobrazeny ve schématu koncepce dopravní infrastruktury a výkrese 4a.1 Výkres dopravy (grafická část odůvodnění návrhu ÚP). Tyto popisy, označení a pojmy (např. městská třída vnitřní, městská třída vnější, krajinná obslužná trasa atp.) a doprovodná schémata ilustrací navrhovaných typických profilů komunikací se v rámci řízení o ÚP ukázaly jako matoucí a nedostatečně srozumitelné a byly z textové a grafické části odůvodnění vypuštěny. Uvedené popisy, označení, pojmy a doprovodná schémata nemění stanovenou koncepci silniční dopravy, která je založena na principech definovaných a zdůvodněných v kap. d/1.2.1 Základní koncepce textové části odůvodnění. Nejedná se tedy o změnu koncepce prostorového uspořádání dopravních vazeb a propojení a propojení, ale o akcentování jejích klíčových parametrů, tedy doplnění chybějících úseků dopravního skeletu města a posílení rozmělnění dopravy, a nikoli soustředění veškeré dopravy do vybraných tras.

Smyslem a cílem dopravní koncepce je doplnění celkového obslužného dopravního skeletu města, posílení rozprostření dopravy a odlehčení tak zatíženým uzlovým bodům dopravního systému, které nemají prostorovou alternativu. Vymezení veřejného prostranství dostatečné šířky mezi Květnou zahradou a Psychiatrickou nemocnicí umožňuje řešení uličního prostranství včetně cyklostezky, stromořadí tak, aby bylo charakterově a významově adekvátní navazujícímu areálu UNESCO. Navržené řešení nepředpokládá vedení jiné než vnitroměstské cílové dopravy a v tomto smyslu je upravena textová i grafická část návrhu ÚP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) – viz kap. 11, str. 104-105.

Vlivy na kulturní, architektonické a archeologické dědictví a hmotné statky jsou hodnoceny v kap. 8, str. 101 a kap. 14, str. 115. Není tedy pravdou tvrzení podatele, že by tyto aspekty hodnoceny nebyly.

K navržené urbanistické koncepci včetně vymezení ploch veřejných prostranství a koncepce dopravního řešení bylo vydáno souhlasné stanovisko Ministerstva kultury č.j. MK 110824/2025 OPP, které potvrzuje přípustnost navrženého řešení.

Ad VI. Setrvání na již uplatněných námitkách
V této části podatel odkazuje na již podané námitky ze srpna 2024. Tyto námitky byly řádně posouzeny a byly adekvátním způsobem odůvodněny, včetně hodnocení jejich relevantnosti.

V těchto částech námitek vlastně podatel neuvádí v zásadě nic nového, pouze činí „součástí" námitek k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání námitky uplatněné k návrhu ÚP pro veřejné projednání. Je možné tedy odkázat na jejich vypořádání.

Ad VII. Závěr
K námitkám podatele lze tedy konstatovat, že jim nebylo vyhověno. Stejně tak nebylo vyhověno požadavkům, které v závěrečné části formuluje podatel.

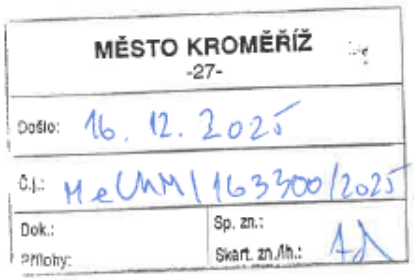
MěÚ Kroměříž, stavební úřad

odbor územního plánování

1.máje 3191

Kroměříž

767 01



Námitka k novému návrhu Územního plánu města Kroměříže.

Vznášíme námitku proti návrhu nového územního plánu města Kroměříže, týkající se vyčlenění pozemků parcelního čísla 313, 315/5 a 315/4, v lokalitě katastrálního území obce Bílany z dříve stanovené zastavitelné plochy určené pro venkovské bydlení, a v novém návrhu zařazené jako plochy zemědělské všeobecné. Lokalita, ve které se pozemky nacházejí, je v okrajové části obce Bílan, těsně přiléhající na obec, s ideální možností připojení na veškeré inženýrské sítě, a byla předchozím vedením města Kroměříže, vyhodnocena jako nejlépe situovaná část pro rozvoj obce Bílany.

Pozemky jsme pořizovali jako stavební parcely pro své děti, jelikož jsou zakomponovány do zastavitelné plochy, s garancí bývalého vedení města Kroměříže, že se jedná o pozemky, u nichž se počítá s výstavbou venkovského bydlení. Vedení města Kroměříže nám garantovalo setrvalý stav, a zaručilo se ponecháním lokality jako zastavitelné, a příslibem, pokud by se nějakým způsobem změnila hodnota pozemků, i případným přesunem do jiné kategorie využití, bude město hradit případné škody způsobené zařazením plochy do méně hodnotného využití. Při nákupu pozemků, i odhadce pro výpočet daně z nabytí nemovitosti, vycházel ze skutečnosti, že se pozemky nacházejí v zastavitelné lokalitě. Na základě tohoto výpočtu, a schválení FÚ, jsme uhradili daň z nabytí stavebních pozemků.

Na pozemcích jsme již nechali vybudovat přípojku el.energie, a v současné době řešíme oplocení pozemků, s výhledem na možnost výstavby rodinných domů.

Pozemky splňují veškeré předpoklady pro budoucí výstavbu RD, a nevidíme jediný pádný argument proti. S přihlédnutím na stálý nedostatek stavebních míst v obci, a možnost vybudovat bydlení pro vlastní děti, a zároveň přispět k udržení mladé generace v naší obci, předpokládáme, že vedení města Kroměříže přehodnotí změnu v návrhu nového územního plánu, jako nepřínosnou, a ponechá lokalitu začleněnu do zastavitelné půdy s možností výstavby RD pro venkovské bydlení.

Při osobním jednání na Městském úřadu odboru územního plánování v roce 2024, nám bylo přislíbeno, že se naší předchozí námitkou sepsanou dne 29.7.2024 k navrhovanému novému územnímu plánu bude vedení města zabývat, a pokusíme se dojít ke vzájemnému kompromisu. Jsme přístupni se s městem Kroměříž dohodnout na částečném vynětí našich pozemků pro zemědělské využití případně jiné kompenzaci. Doposud jsme žádnou reakci ze strany vedení města Kroměříže neobdrželi, a v novém plánu jsou celé pozemky zařazeny jako plocha zemědělského využití.

1.

Námitku tedy vznášíme opětovně při Opakovaném veřejném projednávání návrhu nového územního plánu konaném dne 9.12.2025.

Vynětím lokality, ve které se naše pozemky nacházejí, ze zastavitelné plochy, a novým zařazením do plochy zemědělského využití, se sníží hodnota našich pozemků, a tím nám automaticky vznikne nemalá škoda, kterou budeme soudně vymáhat po městu Kroměříž.

Očekáváme přizvání k jednání, které vyústí ve společný kompromis.

K námitce ze dne 29.7.2024 byly přiloženy dokumenty:

1)výňatek ze znaleckého posudku pro výpočet daně z nabytí nemovitosti.
2)výňatek ze smlouvy o připojení zřízené el.přípojky k distribuční síti.

V Kroměříži 16.12.2025 Helena a Ladislav Sukovití

2.

MeUKM/163300/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Po vyhodnocení námitky a po veřejném projednání návrhu nového Územního plánu Kroměříž nedošlo v řešeném území k takové změně návrhu, která by odůvodňovala změnu funkčního využití dotčených pozemků na plochy zastavitelné. Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním byla v lokalitě provedena pouze dílčí úprava spočívající ve zrušení plochy rezervy pro smíšené obytné venkovské, přičemž funkční využití pozemků zůstalo beze změny v plochách zemědělských.

Pozemky nejsou v návrhu územního plánu zařazeny do zastavitelných ploch ani nebyly určeny k bezprostřednímu rozvoji bydlení. Jejich ponechání v plochách zemědělských vychází z celkové urbanistické koncepce územního plánu, která upřednostňuje koncentraci nové bytové výstavby do kompaktních částí sídla a omezení rozvoje v okrajových částech obce s ohledem na ochranu krajiny, efektivní využití území a udržitelnost technické a dopravní infrastruktury.

Skutečnost, že pozemky byly v minulosti vnímány jako potenciálně rozvojové nebo, že byly pořízeny s očekáváním budoucí výstavby, nezakládá právní nárok na jejich zařazení do zastavitelných ploch. Územní plán je nástrojem veřejné správy, jehož cílem je vyvážený rozvoj území v souladu s veřejnými zájmy, nikoliv potvrzení individuálních investičních záměrů.

S ohledem na výše uvedené nebyly shledány důvody pro změnu funkčního využití pozemků, a proto bylo rozhodnuto o ponechání dotčené lokality v plochách zemědělských a námitce nebylo vyhověno.

Podatel:
Hortus Moraviae z.s.

Adresát:
Městský úřad Kroměříž
Odbor investic Oddělení územního plánování

Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 16. 12. 2025
Č.j.: MeUKM/163302/2025
Dok.:
Přílohy:
Sp. zn.:
Skart. zn./lh.: A5

Námitky proti návrhu územního plánu obce Kroměříž

Na základě Stanov spolku a předmětu činnosti a cílech, kterými je mj. podpora kulturního a společenského dění v kroměřížském regionu se zvláštním zřetelem k městu, zámku a zahradám, namítáme následující:

1/ považujeme za nesmyslné trasování rozšířené dvoupruhové kapacitní komunikace mezi památkově chráněnými areály Květné zahrady a Psychiatrické nemocnice, jako průpich mezi ulicemi Havlíčkova a Lutopecká. Jsme přesvědčeni, že uvedená komunikace je v rozporu s předpisy ochraňující obě památky a se závazky ČR ve smyslu ochrany památky UNESCO. V SEA nepochopitelně nenacházíme zhodnocení vlivu dopravní koncepce na uvedené památky. Upozorňujeme na nesoulad s Politikou územního rozvoje ČR. Nebyl vyhodnocen vliv dopravy v této kritické oblasti koncepce (nejen) na životní prostředí a na památkovou ochranu.

2/ Lokalita Maxova dvora aka Pionýrské louky

Žádáme upřesnění využití plochy – ve smyslu: občanské vybavení kulturní, sportovní a církevní.

Odůvodnění: dnešní využití dřívějšího hospodářského dvora by mělo být co nejširší, tedy od masového sportu, přes závody koňských spřežení či jiné sportovní utkání, až po velké kulturní akce.

S pozdravem

MUDr. Richard Kreml

předseda

V Kroměříži 16.12.2025

MeUKM/163302/2025

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
1. Navrhovaná dopravní koncepce byla součástí návrhu územního plánu města Kroměříže již při veřejném projednání a byla zpracována v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a platnými koncepčními dokumenty. Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním nedošlo k žádné změně dopravního řešení v dotčené lokalitě.
Navržené trasování kapacitní komunikace vychází z dlouhodobě řešené koncepce uspořádání dopravní infrastruktury města a jeho širších vztahů a bylo posuzováno v rámci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA). V rámci tohoto hodnocení byly posuzovány i vlivy dopravního řešení na životní prostředí, kulturní hodnoty území a památkově chráněné objekty. Návrh územního plánu respektuje ochranu kulturních a památkových hodnot území, včetně památek zapsaných na Seznam světového dědictví UNESCO, a stanovuje podmínky, které minimalizují negativní vlivy dopravy na tyto hodnoty. Navrhované řešení není v rozporu s předpisy ochrany památek ani s koncepcí památkové ochrany území.
Argumenty uvedené v námitce byly již uplatněny a vypořádány v rámci veřejného projednání. Jelikož při opakovaném veřejném projednání nedošlo k žádné věcné změně návrhu dopravní koncepce, nebyly shledány nové skutečnosti, které by odůvodňovaly její přehodnocení. Z tohoto důvodu nebylo námitce vyhověno.

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
2. Podmínky využití plochy f/2.11 Občanské vybavení jiné – OX byly v návrhu územního plánu stanoveny na základě projednání s dotčeným orgánem státní památkové péče – Ministerstvem kultury. Znění regulativů bylo dohodnuto tak, aby umožňovalo realizaci záměrů v oblasti občanského vybavení kulturního a církevního, včetně související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství, a současně zajistilo ochranu kulturně-památkových hodnot areálu Maxova dvora (tzv. Pionýrské louky).
Stanovené hlavní, přípustné i podmíněně přípustné využití umožňuje dostatečně široké spektrum aktivit odpovídajících charakteru území, přičemž podmínky prostorového uspořádání vyžadují respektování charakteru a urbanistické struktury zástavby, výškové hladiny zástavby dle lokality a ochranu stávající hodnotné zeleně. Současně jsou nepřípustné takové činnosti, stavby a zařízení, které by nesouvisely s hlavním využitím nebo by snižovaly kvalitu prostředí vlivy provozu či dopravní zátěží, případně by ohrožovaly kulturní památkové hodnoty území.
Požadované upřesnění využití plochy nebylo shledáno odůvodněným, neboť stávající vymezení plochy OX a nastavené regulativy již vytvářejí vyvážený rámec mezi možným využitím území a ochranou památkových hodnot, který byl dosažen dohodou s dotčeným orgánem.

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 16. 12. 2025
Č.j.: MeUKM 163303/2025
Dok.:
Sp. zn.:
Skart. zn./lh.: A/1

Podatel:
Silvie Kremlová 29.7.1974
Richard Kreml 6.10.1970
Na Dílech 156/3
76701 Kroměříž - Vážany

Adresát:
Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování

Velké náměstí 115/1, 76701 Kroměříž

Námitky proti návrhu územního plánu obce Kroměříž

Jsme vlastníky nemovitosti, č. p. 156 která se nachází na pozemku s parc. č. 125
Zmíněné nemovitosti využíváme k trvalému bydlení.
Jako vlastníci pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti návrhu územního plánu obce Kroměříže, který byl prezentován na veřejném projednání dne 9.12.2025 v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitky:

Zásadně nesouhlasíme s „vypořádáním" našich připomínek, po prvním veřejném projednání, a to v bodech:

1/ Napojení ulice Na Dílech na „okružní krajinnou komunikaci" – námitce bylo zdánlivě vyhověno. V návrhu UP se nicméně nově objevila plocha PU, vedle ulice Polní na úrovni dětského hřiště. Tuto plochu nikdo z místních nežádal. Jelikož plocha PU má přípustné využití "související dopravní infrastruktura", je reálně využitelná přesně k tomu, co nechceme – tedy napojení na ulici Polní a Na Dílech. Žádáme, aby byla plocha PU vypuštěna a vrácena do stavu k prvnímu veřejnému projednání, tedy ZU.
Zdůvodnění je stále stejné. Ulice Polní a Na Dílech jsou svou šíří a absencí chodníků dimenzovány pro lokální dopravu, nikoli pro tranzit.

2/ Nesouhlasíme s trasováním komunikace prodlužující ulici Stavbařů směrem do areálu cihelny a dále na „okružní krajinnou komunikaci", která má zřejmě zjednodušit dopravní obslužnost areálu cihelny.
Je naprosto nepřijatelné, aby změna uzemního plánu umožnila každodenní průjezd desítek vozidel po komunikacích, které vedou hustou obytnou zástavbou, klidovými zónami. Ulice Stavbařů je svou šíří, nosností a ve velké části absencí chodníků dimenzována pro lokální dopravu, nikoli pro tranzit. Tvrzení zhotovitele, že tato komunikace nemá být určena pro vedení nákladní dopravy, není ničím podloženo a důvodně lze předpokládat pravý opak. Zhotovitel nemůže nabídnout žádné garance.
Takto koncipovaná trasa bude znamenat zhoršení bezpečnosti, prašnosti, hlučnosti.

3/ Prodloužení ulice Na Dílech ke hřbitovu a dále na Zachar

Opět namítáme, že prostor křižovatky Na Dílech a Stavbařů vylučuje výstavbu čtyřramenné křižovatky. Znovu se ohrazujeme proti plánu zvýšit dopravní zatížení obytné zóny. Pokud úprava návrhu veřejných prostranství zohlednila požadavek na ochranu obytného území před zvýšenou dopravní zátěží, jak píšete, žádáme tímto, aby napojení k už tak sporné nové zastavitelné ploše SMP.263 z ulice Na Dílech bylo zrušeno .

4/ propojení ulice Velehradská a Na Dílech plochou veřejných prostranství okolo smuteční síně je nadbytečné. Ulice na Dílech je spojena s Velehradskou dostačujícími komunikacemi Stavbařů, Pionýrů a Polní.

5/ znovu překládáme námitku, že je pro obyvatele Vážan nepochopitelné plánované svedení dopravy do centra místní části, ačkoli donedávna směřoval UP k vyvedeni dopravy do prostoru mezi Vážany a Jarohněvice, neboli do trasování tzv. osrdečnice, jak už před lety navrhoval ing. arch. Rak. Dle zadání pro zpracovatele Město Kroměříž jasně uvádí, že zpracovatel má prověřit možnosti odvedení dopravy mimo centrum města a její napojení na dálnici, včetně odvedení těžké dopravy z centra města. Projektanti měli nalézt způsob odvedení těžké nákladní dopravy ze směru od Trávníka, Těšnovic a Vážan a z průmyslových a zemědělských areálů v Kotojedech mimo město Kroměříž (viz str. 9). Výsledným návrh UP toto zadání naprosto nerespektuje a směřuje k zahlcení Vážan tranzitní dopravou se všemi důsledky zdravotními, hlukovými, emisními, což povede k zhoršené kvality život obyvatel

Uzemni plán v novém návrhu nebyl dostatečně komunikován s obyvateli místní části. Trváme na závěru, že jeho překotné prosazeni bez snahy najit dobré a zejména vhodné řešení pro obyvatele, je krátkozraké, omezující rozvoj a spokojeny život obyvatel
Podotýkáme, že velmi podobny názor zastávají praktickyvšichni občané bydlící na ulicích Polni, Na Dilech a Stavbařů.
Bohužel, není reálné chtít po laicích, aby nastudovali materiály a uplatnili své namitky během týdne těsně před vánočními svátky.

V Kroměříži dne 16.12..2025

MUDr. Richard Kreml, Silvie Kremlová

MeUKM/163303/2025

Námitka č.1
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Napojení ulice Na Dílech na „okružní krajinnou komunikaci“ bylo v návrhu územního plánu řešeno v rámci koncepce místních dopravních vazeb a zajištění prostupnosti území. Na základě námitek uplatněných při veřejném projednání bylo řešení upraveno tak, že bylo vyhověno částečně, a vymezení dopravní infrastruktury bylo převedeno do plochy veřejného prostranství (PU) s omezeným dopravním významem.
Plocha PU je v návrhu územního plánu určena pro místní obslužnou dopravu, pěší pohyb a rekreační využití a neumožňuje realizaci kapacitní ani tranzitní komunikace. Skutečnost, že v plochách PU je přípustná související dopravní infrastruktura, neznamená automaticky možnost zřízení průjezdné komunikace s tranzitním charakterem. Realizace konkrétních staveb je vždy podmíněna respektováním účelu plochy, místních dopravních potřeb a minimalizací negativních vlivů na okolní obytné prostředí.
Argument, že plocha nebyla místními obyvateli požadována, není sám o sobě důvodem pro její vypuštění, neboť územní plán je koncepčním nástrojem veřejné správy a sleduje dlouhodobé veřejné zájmy, nikoliv pouze aktuální individuální požadavky. Vymezení propojení ulice Na Dílech s krajinnou obslužnou trasou zároveň zvyšuje bezpečnost, alternativní dostupnost a pěší prostupnost území, aniž by docházelo k vytvoření tranzitní dopravní trasy.
S ohledem na výše uvedené nebyl shledán důvod pro navrácení plochy do původního stavu před veřejným projednáním ani pro vypuštění předmětného propojení z návrhu územního plánu. Námitce proto nebylo vyhověno.

Obecně další námitky podatelů směřují do problematiky dopravy a dopravní koncepce. Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně dopravní koncepce, která je v námitce vymezena. Přesto uvádíme:

Námitka č.2
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pořizovatel posoudil námitku směřující proti navrhovanému prodloužení ulice Stavbařů směrem do areálu cihelny a k tzv. okružní krajinné komunikaci, odůvodněnou obavami ze zvýšení tranzitní dopravy, zhoršení bezpečnosti, zvýšení hlučnosti a prašnosti a negativního dopadu na kvalitu života v obytném území. Námitce se nevyhovuje.
Pořizovatel především konstatuje, že územní plán stanovuje koncepci dopravní infrastruktury a prostorového uspořádání území, nikoli konkrétní režim provozu jednotlivých komunikací ani jejich technické parametry. Posouzení šířkových, únosnostních a bezpečnostních parametrů komunikace, včetně případných omezení druhů dopravy nebo vyloučení tranzitního či nákladního provozu, náleží do navazujících stupňů projektové přípravy a povolovacích řízení a je předmětem působnosti příslušných silničních správních úřadů a dotčených orgánů.
Námitka je založena na předpokladu, že navržené prodloužení ulice Stavbařů automaticky povede k intenzivní tranzitní nebo nákladní dopravě v obytné zástavbě. Tento předpoklad však

není opřen o konkrétní regulaci obsaženou v návrhu územního plánu. Územní plán sám o sobě neurčuje druh ani intenzitu dopravy, ale pouze vytváří rámec pro dopravní obslužnost území, přičemž konkrétní dopravní režim bude stanoven až v navazujících správních řízeních.
Pořizovatel dále uvádí, že tvrzená nedostatečnost stávajících technických parametrů ulice Stavbařů nemůže být důvodem pro vyloučení dopravního propojení v územním plánu. Územní plán není povinen vycházet výlučně ze současného technického stavu komunikací, ale je oprávněn navrhovat koncepční řešení, která předpokládají možnost budoucích úprav, doplnění nebo regulačních opatření v souladu s platnými právními předpisy.
Obavy z možného zhoršení hlukové a imisní situace představují obecně formulované námitky, které nejsou konkretizovány natolik, aby bylo možné dovodit zjevnou nepřiměřenost navrženého řešení. Posouzení konkrétních vlivů dopravy na životní prostředí, včetně hluku, prašnosti a bezpečnosti chodců, je předmětem specializovaných posouzení a závazných stanovisek dotčených orgánů v navazujících řízeních.
Pořizovatel zdůrazňuje, že vlastníci nemovitostí nemají subjektivní právo na zachování stávající dopravní situace ani na vyloučení jakéhokoli budoucího navýšení dopravy v území. Územní plán je oprávněn měnit dopravní vztahy v území, pokud tak činí na základě racionální úvahy, v legitimním veřejném zájmu a bez zjevného excesu z mezí územního plánování.
Pořizovatel uzavírá, že navržené prodloužení ulice Stavbařů směrem k areálu cihelny a k okružní krajinné komunikaci představuje legitimní součást dopravní koncepce města, která vytváří předpoklady pro obslužnost území v širších souvislostech a nepředstavuje samo o sobě nepřiměřený zásah do obytného území. Námitka se proto vyhodnocuje jako nedůvodná.

Námitka č.3
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pořizovatel posoudil námitku směřující proti navrhovanému prodloužení ulice Na Dílech, proti možnosti realizace čtyřramenné křižovatky ulic Na Dílech a Stavbařů a proti zachování dopravního napojení zastavitelné plochy SMP.263 z ulice Na Dílech. Námitce se nevyhovuje.
Pořizovatel především konstatuje, že územní plán je nástrojem koncepčního charakteru, jehož úkolem je stanovit základní urbanistickou a dopravní koncepci území, nikoli řešit konkrétní technické parametry staveb dopravní infrastruktury. Podrobné technické řešení křižovatek, jejich geometrie, rozhledové poměry či kapacitní posouzení nespadají do věcného obsahu územního plánu a jejich hodnocení náleží až do navazujících stupňů projektové přípravy a povolovacích řízení.
Námitka založená na tvrzené technické neproveditelnosti čtyřramenné křižovatky proto překračuje rámec územně plánovací regulace. Územní plán neurčuje konkrétní stavebně-technické řešení křižovatky, ale pouze vymezuje dopravní propojení v území. Skutečnost, že v dalším stupni přípravy může být zvoleno jiné technické uspořádání křižovatky nebo jiný způsob organizace dopravy, není v rozporu s navrženou koncepcí územního plánu.
Pořizovatel dále uvádí, že zachování dopravního napojení zastavitelné plochy SMP.263 z ulice Na Dílech je výrazem legitimní urbanistické a dopravní koncepce města, jejímž cílem je zajištění funkční obslužnosti rozvojových ploch a propojení dopravní sítě. Územní plán musí sledovat veřejný zájem na racionálním uspořádání území jako celku a není povinen garantovat zachování stávající míry dopravní zátěže v jednotlivých ulicích.
Pořizovatel zdůrazňuje, že vlastníci nemovitostí nemají subjektivní právo na neměnnost dopravních poměrů v území ani na vyloučení veškerého dalšího dopravního zatížení v obytné zóně. Samotná skutečnost, že navržené řešení může vést k určitému nárůstu dopravy,

nepředstavuje nezákonný zásah do vlastnických práv, pokud je řešení racionálně odůvodněno, sleduje legitimní cíle územního plánování a nepůsobí zjevně nepřiměřeně.
Územní plán rovněž nepředjímá konkrétní intenzitu dopravy ani konečná regulační opatření. Možná ochranná, zklidňující nebo omezující opatření v dopravě mohou a musí být řešena v navazujících řízeních v souladu s právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů.
Pořizovatel uzavírá, že navržené prodloužení ulice Na Dílech a zachování dopravního napojení plochy SMP.263 představují přiměřené a legitimní řešení v rámci koncepce rozvoje území, nejsou v rozporu s právními předpisy ani s principy ochrany vlastnických práv a nepředstavují exces z mezí územního plánování. Z těchto důvodů se námitce nevyhovuje.

Námitka č.4
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Pořizovatel posoudil námitku směřující proti navrhovanému propojení ulic Velehradská a Na Dílech prostřednictvím ploch veřejných prostranství v okolí smuteční síně, odůvodněnou tvrzením, že dopravní spojení mezi uvedenými ulicemi je již v současnosti dostatečně zajištěno prostřednictvím ulic Stavbařů, Pionýrů a Polní. Námitce se nevyhovuje.
Pořizovatel konstatuje, že územní plán je oprávněn navrhovat nové dopravní vazby a propojení i v území, kde již existují alternativní dopravní trasy. Skutečnost, že v území je v současnosti zajištěna dopravní obslužnost jinými komunikacemi, sama o sobě nevylučuje legitimitu návrhu dalšího propojení, pokud je takové řešení odůvodněno urbanistickou a dopravní koncepcí rozvoje území.
Navrhované propojení ulic Velehradská a Na Dílech sleduje cíl zvýšení prostupnosti území, posílení vzájemné provázanosti městské struktury a rozložení dopravních vztahů v širším území. Územní plán není povinen optimalizovat dopravní řešení pouze z hlediska stávajícího stavu, ale musí vytvářet rámec pro dlouhodobý rozvoj území, včetně možnosti reagovat na budoucí změny v intenzitě dopravy a využití území.
Pořizovatel dále uvádí, že územní plán nehodnotí účelnost jednotlivých dopravních propojení výhradně podle kritéria jejich nezbytnosti z hlediska současné dopravní situace. Územní plánovací dokumentace je oprávněna navrhovat i taková řešení, jejichž význam se může plně projevit až v delším časovém horizontu, případně v souvislosti s rozvojem dalších ploch v území. Námitka vychází z předpokladu, že existence alternativních tras zakládá důvod pro vyloučení dalšího dopravního propojení. Tento předpoklad však nemá oporu v právních předpisech ani v ustálené judikatuře správních soudů. Vlastníci nemovitostí nemají subjektivní právo na to, aby dopravní struktura území zůstala omezena pouze na stávající komunikace, pokud navržené řešení nepředstavuje zjevně nepřiměřený zásah do jejich práv.
Navržené propojení prostřednictvím ploch veřejných prostranství navíc samo o sobě nepředjímá konkrétní technické provedení, intenzitu ani charakter dopravy v daném místě. Konkrétní řešení bude předmětem navazujících stupňů projektové přípravy a povolovacích řízení, v nichž budou posuzovány dopady na okolní území, včetně pietního charakteru prostoru v okolí smuteční síně, a uplatněny případné regulační či zklidňující prvky.
Pořizovatel uzavírá, že navrhované propojení ulic Velehradská a Na Dílech představuje legitimní prvek koncepce veřejných prostranství a dopravní infrastruktury města, který nelze považovat za neodůvodněný pouze z důvodu existence jiných dopravních tras. Námitka se proto vyhodnocuje jako nedůvodná.

Námitka č.5
Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že vypořádání námitky bylo provedeno v souladu se stavebním zákonem a správním řádem a není formální*, neboť vychází z koncepce dopravního řešení návrhu územního plánu, z odborných podkladů, včetně podkladů zpracovaných odbornými osob*ami*, a z posouzení veřejných zájmů v území. Územní plán je koncepční dokument, který* nestanovuje *konkrétní* technické řešení staveb*, ale vymezuje jejich základní trasování, koncepci a funkci v systému dopravní obsluhy města.*

Navržené trasování komunikace vyúsťující na ulici Lesní je součástí celoměstské dopravní koncepce*, jejímž cílem je odlehčení přetíženému centru města, zajištění prostupnosti dopravní sítě a obsluha stabilizovaných i návrhových ploch. Komunikace je navržena jako místní komunikace městského charakteru, nikoliv jako kapacitní dopravní stavba. Její napojení na ulici Lesní odpovídá logice stávající uliční sítě a přirozeným dopravním vazbám v území.*

Námitka, že nebylo prokázáno zhoršení dopravní situace a zvýšení hlukové zátěže, není důvodná. Územní plán neposuzuje konkrétní hlukové ani emisní dopady jednotlivých staveb*, neboť tyto otázky jsou předmětem navazujících řízení, v nichž se uplatňují závazná stanoviska dotčených orgánů, zejména orgánu ochrany veřejného zdraví a orgánů ochrany životního prostředí. Územní plán vytváří pouze rámec pro umístění komunikace; konkrétní parametry provozu a nezbytná opatření ke snížení negativních vlivů (např. protihluková opatření, doprovodná zeleň, úpravy dopravního režimu) budou řešeny až v dalších stupních přípravy záměru.*

Pořizovatel dále uvádí, že samotná skutečnost, že navržená komunikace může znamenat změnu dopravní situace v dané lokalitě, neznamená automaticky její zhoršení *ve smyslu nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků. Cílem dopravní koncepce je rozložení dopravní zátěže v území jako celku a snížení nadměrného zatížení jiných částí města, zejména historického centra.*

Požadavek podatele na projednání alternativní varianty vedení komunikace (tzv. varianta „osrdečnice“) nebyl akceptován, neboť tato varianta byla v rámci přípravy dopravní koncepce prověřována a nebyla shledána vhodnou *z hlediska funkčnosti dopravního systému, návaznosti na stávající uliční síť, obsluhy rozvojových ploch a ekonomické udržitelnosti. Vedení komunikace mimo vazbu na zastavěné či zastavitelné území by nesplnilo požadovaný obslužný efekt a neumožnilo by efektivní převzetí dopravy z přetížených částí města.*

Územní plán není povinen rozpracovávat a porovnávat všechny teoreticky možné varianty řešení, pokud je zvolené řešení odůvodněné, racionální a vychází z odborných podkladů. *Zvolená varianta je v souladu s koncepcí územního rozvoje města, se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje a s cíli udržitelného rozvoje území.*

S ohledem na výše uvedené pořizovatel konstatuje, že navržené trasování komunikace nepředstavuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv podatele, sleduje legitimní veřejný zájem a bylo navrženo v rámci zákonných kompetencí územního plánování. Konkrétní řešení, včetně opatření k minimalizaci negativních emisí a imisí, bude předmětem vlastního řízení o povolení záměru. Z těchto důvodů se námitce nevyhovuje.

MěÚ Kroměříž, stavební úřad

odbor územního plánování

1.máje 3191

Kroměříž

767 01

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 16.12.2025
Č.j.: MeUKM/163305/2025
Dok.:
Přílohy:
Sp. zn.:
Skart. zn./Sh.: A/V

Námitka k novému návrhu Územního plánu města Kroměříže.

Vznášíme námitku proti návrhu nového územního plánu města Kroměříže, týkající se vyčlenění pozemků parcelního čísla 313, 315/5 a 315/4, v lokalitě katastrálního území obce Bílany z dříve stanovené zastavitelné plochy určené pro venkovské bydlení, a v novém návrhu zařazené jako plochy zemědělské všeobecné. Lokalita, ve které se pozemky nacházejí, je v okrajové části obce Bílan, těsně přiléhající na obec, s ideální možností připojení na veškeré inženýrské sítě, a byla předchozím vedením města Kroměříže, vyhodnocena jako nejlépe situovaná část pro rozvoj obce Bílany.

Pozemky jsme pořizovali jako stavební parcely pro své děti, jelikož jsou zakomponovány do zastavitelné plochy, s garancí bývalého vedení města Kroměříže, že se jedná o pozemky, u nichž se počítá s výstavbou venkovského bydlení. Vedení města Kroměříže nám garantovalo setrvalý stav, a zaručilo se ponecháním lokality jako zastavitelné, a příslibem, pokud by se nějakým způsobem změnila hodnota pozemků, i případným přesunem do jiné kategorie využití, bude město hradit případné škody způsobené zařazením plochy do méně hodnotného využití. Při nákupu pozemků, i odhadce pro výpočet daně z nabytí nemovitosti, vycházel ze skutečnosti, že se pozemky nacházejí v zastavitelné lokalitě. Na základě tohoto výpočtu, a schválení FÚ, jsme uhradili daň z nabytí stavebních pozemků.

Na pozemcích jsme již nechali vybudovat přípojku el.energie, a v současné době řešíme oplocení pozemků, s výhledem na možnost výstavby rodinných domů.

Pozemky splňují veškeré předpoklady pro budoucí výstavbu RD, a nevidíme jediný pádný argument proti. S přihlédnutím na stálý nedostatek stavebních míst v obci, a možnost vybudovat bydlení pro vlastní děti, a zároveň přispět k udržení mladé generace v naší obci, předpokládáme, že vedení města Kroměříže přehodnotí změnu v návrhu nového územního plánu, jako nepřínosnou, a ponechá lokalitu začleněnu do zastavitelné půdy s možností výstavby RD pro venkovské bydlení.

Při osobním jednání na Městském úřadu odboru územního plánování v roce 2024, nám bylo přislíbeno, že se naší předchozí námitkou sepsanou dne 29.7.2024 k navrhovanému novému územnímu plánu bude vedení města zabývat, a pokusíme se dojít ke vzájemnému kompromisu. Jsme přístupni se s městem Kroměříž dohodnout na částečném vynětí našich pozemků pro zemědělské využití případně jiné kompenzaci. Doposud jsme žádnou reakci ze strany vedení města Kroměříže neobdrželi, a v novém plánu jsou celé pozemky zařazeny jako plocha zemědělského využití.

1.

Námitku tedy vznášíme opětovně při Opakovaném veřejném projednávání návrhu nového územního plánu konaném dne 9.12.2025.

Vynětím lokality, ve které se naše pozemky nacházejí, ze zastavitelné plochy, a novým zařazením do plochy zemědělského využití, se sníží hodnota našich pozemků, a tím nám automaticky vznikne nemalá škoda, kterou budeme soudně vymáhat po městu Kroměříž.

Očekáváme přizvání k jednání, které vyústí ve společný kompromis.

K námitce ze dne 29.7.2024 byly přiloženy dokumenty:

1)výňatek ze znaleckého posudku pro výpočet daně z nabytí nemovitosti.
2)výňatek ze smlouvy o připojení zřízené el.přípojky k distribuční síti.

V Kroměříži 16.12.2025 Helena a Ladislav Sukovití

2.

MeUKM/163305/2025

Námitka

Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

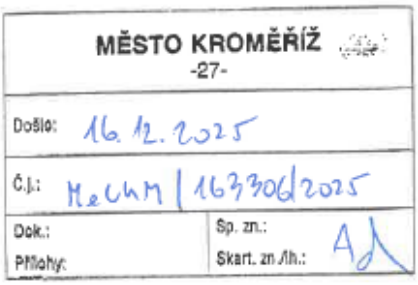
Odůvodnění:

Po vyhodnocení námitky a po veřejném projednání návrhu nového Územního plánu Kroměříž nedošlo v řešeném území k takové změně návrhu, která by odůvodňovala změnu funkčního využití dotčených pozemků na plochy zastavitelné. Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním byla v lokalitě provedena pouze dílčí úprava spočívající ve zrušení plochy rezervy pro smíšené obytné venkovské, přičemž funkční využití pozemků zůstalo beze změny v plochách zemědělských.

Pozemky nejsou v návrhu územního plánu zařazeny do zastavitelných ploch ani nebyly určeny k bezprostřednímu rozvoji bydlení. Jejich ponechání v plochách zemědělských vychází z celkové urbanistické koncepce územního plánu, která upřednostňuje koncentraci nové bytové výstavby do kompaktních částí sídla a omezení rozvoje v okrajových částech obce s ohledem na ochranu krajiny, efektivní využití území a udržitelnost technické a dopravní infrastruktury.

Skutečnost, že pozemky byly v minulosti vnímány jako potenciálně rozvojové nebo, že byly pořízeny s očekáváním budoucí výstavby, nezakládá právní nárok na jejich zařazení do zastavitelných ploch. Územní plán je nástrojem veřejné správy, jehož cílem je vyvážený rozvoj území v souladu s veřejnými zájmy, nikoliv potvrzení individuálních investičních záměrů.

S ohledem na výše uvedené nebyly shledány důvody pro změnu funkčního využití pozemků, a proto bylo rozhodnuto o ponechání dotčené lokality v plochách zemědělských a námitce nebylo vyhověno.



Městský úřad Kroměříž
odbor investic, oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

Věc: Námitka proti návrhu územního plánu města Kroměříže, opakované veřejné projednání 9.12.2025

Údaje umožňující identifikaci podavatele:

Jméno, příjmení: Ing. Lukáš Zavadil
Datum narození: 2.1.1984
Adresa trvalého bydliště: Jarohněvice 35, 768 01

Dotčené pozemky, parcely:

Drahlov u Jarohněvic [657301], Parcelní číslo: 28, Vlastnické právo Zavadil Lukáš Ing., č. p. 35, 76801 Jarohněvice
Parcela využívána k rodinné rekreaci

Zlámanka [793001], Parcelní číslo: 1023/5, Vlastnické právo Zavadil Lukáš Ing., č. p. 35, 76801 Jarohněvice
Parcela využívána k rodinné rekreaci

Námitka proti návrhu územního plánu:

Nesouhlasím s navrhovanou změnou územního plánu.
Uvedené parcely, které jsou platným územním plánem určeny jako plochy bydlení (plochy venkovského bydlení), jsou navrhovanou změnou územního plánu vymezeny jako plochy zeleně (plochy užitkové zeleně),

Odůvodnění námitky:

Drahlov u Jarohněvic

Uvedená parcela přímo navazuje a sousedí se stávající obytnou zástavbu vznikající ulice v klidné lokalitě městské části Drahlov u Jarohněvic. Záměrem je stavba objektu pro bydlení, za jejichž účelem byl pozemek zakoupen.

Zlámanka

Uvedená parcela přímo navazuje na sousední novostavbou objektu pro bydlení a přímo navazuje na stávající zástavbu v lokalitě městské části Zlámanka. Záměrem je stavba objektu pro bydlení, za jejichž účelem byl pozemek zakoupen.

V době prvního veřejného projednávání ze dne 7.8.2024 nebyly pozemky v mém výhradním vlastnictví, tím pádem nemohl proběhnout připomínkování z pozice vlastníka.

Závěrem:

Z výše uvedeného vyplývá že mi vznikla újma a byl jsem tedy krácen na svých právech, v této souvislosti je mojí povinností využít všech dostupných právních a přezkumných procesů v dané záležitosti, což je mým právem a i povinností.

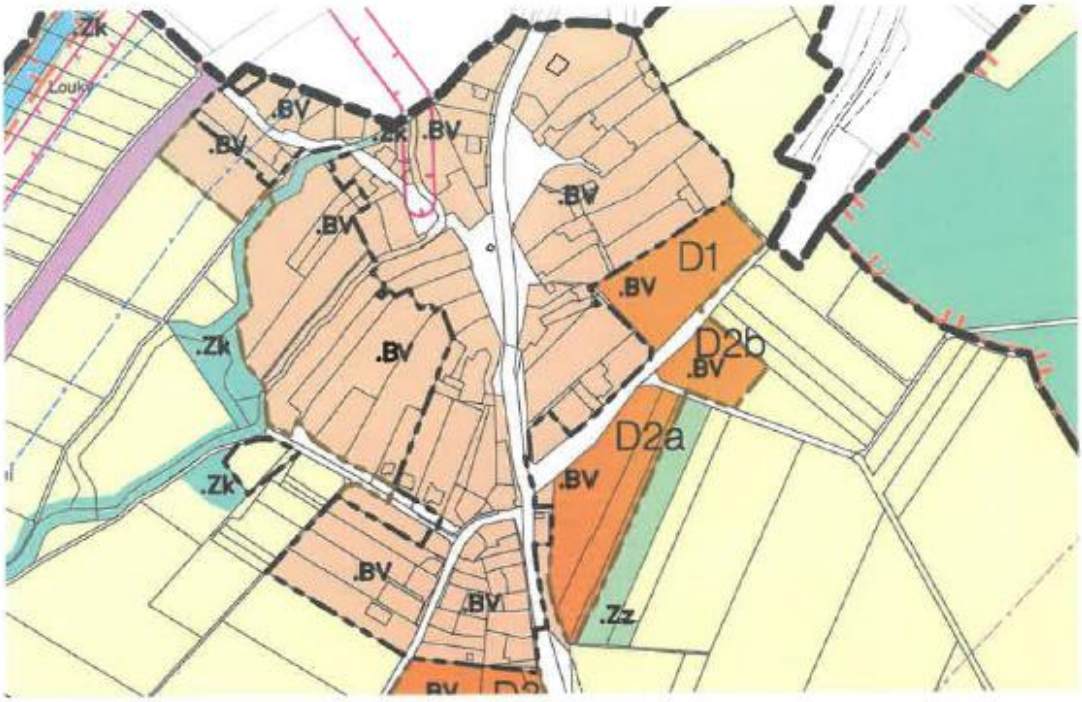
Je zpracováván podnět k zahájení přezkumného řízení zákonnosti opatření obecné povahy, případně je možné využít i návrhu na zrušení opatření obecné povahy.

Příloha: Grafické vymezení území dotčeného námitkou

Datum: 16.12.2025

Zasláno datovou zprávou

Drahlov u Jarohněvic

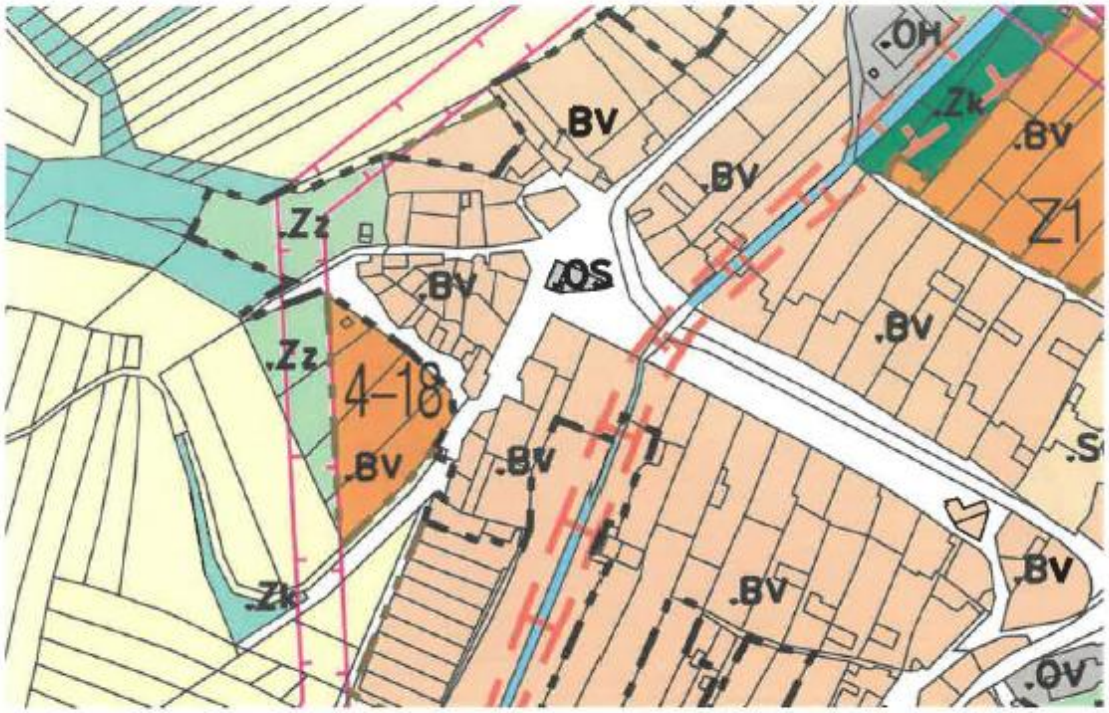


Platný územní plán



Navrhovaný územní plán

Zlámanka



Platný územní plán



Navrhovaný územní plán

16.12.25 16:32 Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	28
Obec:	Kroměříž [589296]
Katastrální území:	Drahlov u Jarohněvic [657301]
Číslo LV:	706
Výměra [m²]:	1652
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zavadil Lukáš Ing., č. p. 35, 76801 Jarohněvice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
35900	1652

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 1)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.12.2025 16:00.

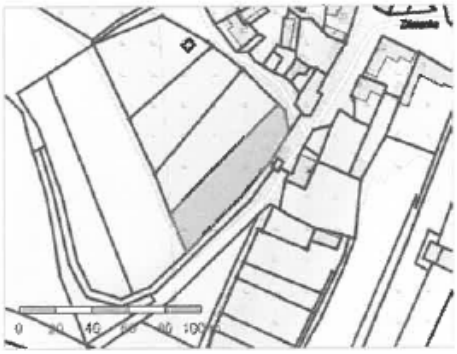
© 2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.7.8 b0 [WWW6] RSS

https://nahlizenidokn.cuzk.gov.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=NAHL~pmJJVKIqrxlQ2XJzHZerGvoxZxghHMmFDKwlaLjm5Tcy07ihsLLDwrYO... 1/1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1023/5
Obec:	Kroměříž [588296]
Katastrální území:	Zlámanka [793001]
Číslo LV:	91
Výměra [m²]:	1732
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zavadil Lukáš Ing., č. p. 35, 76801 Jarohněvice	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
30850	1732

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 12)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.12.2025 16:00.

© 2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální

MeUKM/163306/2025

Námitka
Výrok:
Námitkám se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně dopravní koncepce, která je v námitce vymezena. Přesto uvádíme:
Podatel námitky nesouhlasí s navrhovanou změnou územního plánu, kterou je pozemek parc.č.28 v k. ú. Drahlov u Jarohněvic vymezené platným územním plánem jako plochy zeleně (plochy užitkové zeleně) i nadále ponechány v tomto funkčním využití, a namítá jejich vhodnost pro bydlení z důvodu přímé návaznosti na stávající obytnou zástavbu.
Pořizovatel po vyhodnocení námitky konstatuje, že této námitce nelze vyhovět.
Navrhované řešení vychází z urbanistické koncepce obce, která v dané lokalitě předpokládá zachování přechodové a stabilizační zeleně mezi zastavěným územím a otevřenou krajinou. Plochy zeleně zde plní významnou prostorovou, environmentální a urbanistickou funkci a jejich zachování je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona.
Skutečnost, že dotčené pozemky přímo sousedí se stávající obytnou zástavbou vznikající ulice, nezakládá sama o sobě důvod ani právní nárok na změnu jejich funkčního využití na plochy bydlení. Územní plán není nástrojem k postupnému rozšiřování zastavitelných ploch na základě individuálních požadavků vlastníků, ale koncepčním dokumentem regulujícím rozvoj území jako celku.
Argumentace podatele, že pozemky byly pořízeny za účelem výstavby objektu pro bydlení, není z hlediska územního plánování relevantní. Soukromý investiční záměr ani subjektivní očekávání vlastníka nemohou převážit nad veřejným zájmem vyjádřeným v územně plánovací dokumentaci.
Pořizovatel proto dospěl k závěru, že ponechání pozemků v plochách zeleně je odůvodněné, přiměřené a v souladu s dlouhodobou koncepcí rozvoje lokality, a námitce se z uvedených důvodů nevyhovuje.

Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně dopravní koncepce, která je v námitce vymezena. Přesto uvádíme:
Podatel námitky uplatnil nesouhlas s navrhovanou změnou územního plánu, kterou je pozemek parc.č. 1023/5 v k.ú. Zlámanka vymezený platným územním plánem jako plocha zeleně (plocha užitkové zeleně) nadále ponechán v tomto funkčním využití, a to s odkazem na jejich návaznost na stávající i navrhovanou obytnou zástavbu v lokalitě Zlámanka.
Pořizovatel po přezkoumání námitky konstatuje, že této námitce nelze vyhovět.
Navrhovaná změna územního plánu vychází z komplexního posouzení rozvoje území místní části Zlámanka, včetně kapacity dopravní a technické infrastruktury a potřeby zachování nezastavěných ploch v zastavěném území. Zachování ploch zeleně v této lokalitě je součástí stabilizační koncepce, která má zabránit nadměrnému zahušťování zástavby a negativním dopadům na kvalitu bydlení v území.
Samotná skutečnost, že dotčené pozemky přímo navazují na sousední novostavbu objektu pro bydlení a na stávající obytnou zástavbu, nezakládá povinnost obce umožnit jejich zastavění. Územní plán nemá za cíl maximalizovat zastavitelnost území, ale usměrňovat jeho využití v souladu s veřejným zájmem.

K námitce podatele, že v době projednávání návrhu změny územního plánu nebyly pozemky v jeho výhradním vlastnictví, pořizovatel uvádí, že tato skutečnost nemá vliv na posouzení důvodnosti námitky. Rozhodujícím kritériem je soulad navrhovaného řešení s koncepcí územního rozvoje, nikoliv osobní či časové okolnosti na straně vlastníka.
Pořizovatel konstatuje, že zachování předmětných pozemků v plochách zeleně je přiměřené, racionálně odůvodněné a v souladu s cíli územního plánování. Z těchto důvodů se námitce nevyhovuje.

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 16.12.2025
Č.j.: MeUKM/163307/2025
Dok.:
Přílohy:
Sp. zn.:
Skart. zn./lh.:

1

Lukáš Filipín
U Rejdiště čp. 3728
767 01 Kroměříž

Zastoupen:

Mgr. Tomášem Polákem
IČ: 217 240 75

V Kroměříži, dne 16.12.2025

Počet výtisků: 2
Výtisk č. 2
Počet listů: 6
Přílohy: 1/1 (plná moc)

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

Věc: Věcné námitky vlastníka pozemku k návrhu Územního plánu města Kroměříž

I. Identifikace osoby podávající námitky

Vlastník – **Lukáš Filipín**, nar. 14.01.1984, trv. bytem U Rejdiště čp. 3728, 767 01 Kroměříž pozemku p.č. **1692/2 v katastrálním území Kroměříž** (dále jen „pozemek"), jakožto osoba oprávněná podle § 52 odst. 3 stavebního zákona, tímto uplatňuje **věcné námitky** proti návrhu Územního plánu města Kroměříž, s opakovaným veřejným projednáním dne 9.12.2025 (dále jen „návrh ÚP").

II. Dotčené území

Pozemek p.č. **1692/2 v k.ú. Kroměříž**, LV č. 1261 pro k.ú. Kroměříž, který je:

- v platném územním plánu veden celý jako, Bydlení venkovského charakteru (BV).
- v návrhu ÚP nově z více než poloviny vymezen jako **Veřejná prostranství všeobecná (PU)** a ve zbytku jako **Zeleň – zahrady a sady (ZZ)**. Polocha označená jako **P.40**
- a současně má být tato část nově zahrnuta do **vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnění.**

Mgr. Tomáš Polák – právní poradna nemovitosti

tel.: +420 732317792
e-mail: rkdomekpravnik@gmail.com
IČ: 217 240 75
dat.schr.: 3tzstxs

Pozn.: V rámci Návrhu ÚP k veřejnému projednání 7.8.2024 je změna charakteru mého pozemku ve veřejném zájmu (PU) daleko menší a méně zatěžující:



než v rámci Návrhu ÚP k opakovanému veřejnému projednání 9.12.2025, z jakého důvodu?



Mgr. Tomáš Polák – právní poradna nemovitosti

tel.: +420 732317792
e-mail: rkdomekpravnik@gmail.com

IČ: 217 240 75
dat.schr.: 3tzstxs

III. Shrnutí podstaty námitek

Navrhovaná změna funkčního využití části pozemku BV, na vyšší poměr plochy **PU** a nižší poměr plochy **ZZ** a zařazení PU mezi **veřejně prospěšné plochy s možností vyvlastnění** představuje:

- **nepřiměřený zásah do vlastnického práva**,
- **nedostatečně odůvodněné omezení** bez prokázané nezbytnosti,
- rozpor se zásadou **minimalizace zásahů** do práv vlastníků,
- porušení zásady **proporcionality a rovnosti**,
- rozpor s cíli a úkoly územního plánování.

IV. Konkrétní věcné námitky

1. Nepřiměřený zásah do vlastnického práva (Čl. 11 Listiny základních práv a svobod)

Zařazením více než poloviny pozemku do ploch **Veřejných prostranství všeobecných (PU)** dochází k **zásadnímu omezení výkonu vlastnického práva**, a to bez existence reálné stavby či opatření, které by takový zásah ospravedlňovalo:

- fakticky **znemožňuje hospodářské i soukromé užívání** dotčené části pozemku,
- vytváří **trvalý stav právní nejistoty** s hrozbou vyvlastnění,
- přenáší břemeno veřejného zájmu výlučně na jednoho vlastníka, aniž by byl tento veřejný zájem konkrétně a přesvědčivě doložen.

2. Neprokázání nezbytnosti veřejného zájmu

Návrh ÚP **neobsahuje konkrétní odůvodnění**, proč má být právě část pozemku p.č. 1692/2 využita jako veřejné prostranství:

- jaký konkrétní veřejný účel má být na pozemku realizován,
- proč nelze tento účel řešit na pozemcích ve vlastnictví města,
- proč nebyly posuzovány alternativy s menším dopadem na soukromé vlastnictví.

Pouhé formální označení plochy jako „PU“ **nemůže samo o sobě založit veřejný zájem**, zejména je-li spojeno s možností vyvlastnění. Pokud se podíváme na grafické znázornění, tak

Mgr. Tomáš Polák – právní poradna nemovitosti

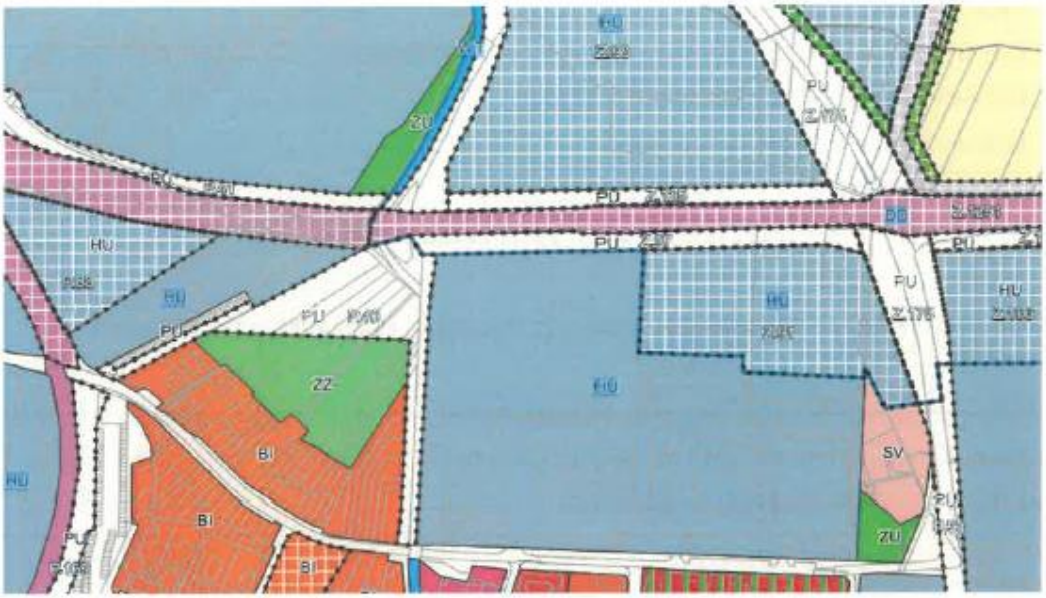
tel.: +420 732317792
e-mail: rkdomekpravnik@gmail.com

IČ: 217 240 75
dat.schr.: 3tzstxs

4

takováto změna postrádá naprosto smysl logického územního plánování, kdy všechny okolní pozemky jsou označeny jako pozemky Smíšené výrobní všeobecné, tedy z jakého důvodu jsou části pozemků v ploše P.40 změněny na PU?

Odůvodněte konkrétní potřebu této změny na mém pozemku, která je dle přiloženého grafického znázornění naprosto nesmyslná!





Mgr. Tomáš Polák – právní poradna nemovitosti

tel.: +420 732317792
e-mail: rkdomekpravnik@gmail.com

IČ: 217 240 75
dat.schr.: 3tzstxs

3. Rozpor se zásadou proporcionality

Navržené řešení nesplňuje test proporcionality, jak je ostatně vidět výše, neboť:

- **vhodnost**: není doloženo, že právě tento pozemek je nezbytný k dosažení sledovaného cíle,
- **potřebnost**: existují méně invazivní varianty řešení (jiné plochy, etapizace, smluvní zajištění),
- **přiměřenost**: újma vlastníka je zjevně nepřiměřená ve vztahu k neurčitému a nekonkrétnímu přínosu veřejnosti.

4. Neodůvodněné vymezení veřejně prospěšného opatření s možností vyvlastnění

Zařazení části pozemku mezi **plochy, pro které lze vyvlastnit**, je:

- **předčasné**,
- **nepřezkoumatelné**,
- a v rozporu s judikaturou správních soudů, podle níž musí být vyvlastnění v územním plánu **výjimečné, konkrétní a pečlivě odůvodněné**.

V návrhu ÚP:

- není specifikována konkrétní stavba či opatření,
- není stanovena časová potřeba realizace,
- není vyhodnocen dopad na majetková práva dotčeného vlastníka.

5. Porušení zásady rovnosti a legitimního očekávání

Pozemek byl dosud stabilně veden jako Bydlení venkovského charakteru (BV). Náhlá a jednostranná změna funkčního využití bez existence nové relevantní skutečnosti:

- narušuje **legitimní očekávání vlastníka**,
- zakládá **nerovné zacházení** oproti obdobným pozemkům v okolí – viz. Grafické znázornění
- působí dojmem **účelového výběru konkrétního soukromého pozemku** pro veřejný záměr.

Mgr. Tomáš Polák – právní poradna nemovitostí

tel.: +420 732317792
e-mail: rkdomekpravnik@gmail.com

IČ: 217 240 75
dat.schr.: 3tzstxs

V. Návrh řešení (petit)

Na základě výše uvedeného navrhuji, aby pořizovatel:

1. **zrušil vymezení plochy „Veřejná prostranství všeobecná (PU) a Zeleň – zahrady a sady (ZZ)“** na pozemku p.č. 1692/2 v k.ú. Kroměříž,

2. **zachoval celé území pozemku ve funkčním využití** „Bydlení venkovského charakteru (BV), v současné době tedy Bydlení individuální (BI)“,

3. **vyloučil pozemek z vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností vyvlastnění.**

VI. Závěr

Navržené řešení v návrhu Územního plánu města Kroměříž představuje **nepřiměřený, nedostatečně odůvodněný a ústavně problematický zásah** do vlastnického práva. V této podobě je návrh v rozporu s právními předpisy i základními zásadami územního plánování. Z výše uvedených důvodů žádám, aby bylo těmto námitkám **v plném rozsahu vyhověno**.

Mgr. Tomáš Polák



Mgr. Tomáš Polák – právní poradna nemovitosti

tel.: +420 732317792
e-mail: rkdomekpravnik@gmail.com

IČ: 217 240 75
dat.schr.: 3tzstxs

PLNÁ MOC

Já:

Lukáš Filipín
nar. 14.01.1984
trv. bytem U Rejdiště čp. 3728, 767 01 Kroměříž

tímto

ZMOCŇUJI

ke všem právním úkonům v souvislosti s pozemkem p.č. 1692/2 v k.ú. Kroměříž, o výměře 2.214 m^2, zapsáno na LV č. 1261 pro k.ú. Kroměříž,

osobu:

Mgr. Tomáš Polák,
IČ: 21724075
sídlem: Těšnovice čp. 192, 767 01 Kroměříž
adresa pro účely doručování (dtto.)

V Kroměříži, dne 15.12.2025

Lukáš Filipín

.....
zmocnitel

Vyjádření k plné moci

Já: Mgr. Tomáš Polák (dtto.), výše uvedené zmocnění (dtto.), **v plném rozsahu PŘIJÍMÁM**, což stvrzuji níže svým podpisem.

V Kroměříži, dne 15.12.2025

Mgr. Tomáš Polák

.....
zmocněnec

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 76701-0320-0087-2
Podle ověřovací knihy pošty: Kroměříž 1
Vlastnoručně podepsal: LUKÁŠ FILIPÍN

Datum a místo narození: 14.01.1984,Kroměříž,CZ

Adresa pobytu: U Rejdiště 3728/7, Kroměříž, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)
216567198

Kroměříž 1, dne 16.12.2025
Lehkožívová Iveta

.....
Podpis, úřední razítko

Česká pošta, s.p.

MeUKM/163307/2025

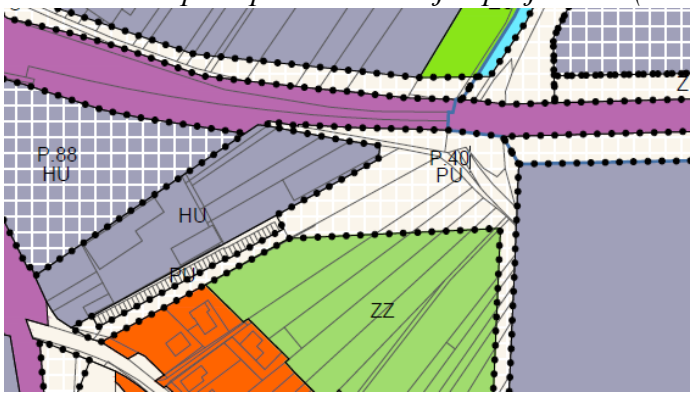
Námitka

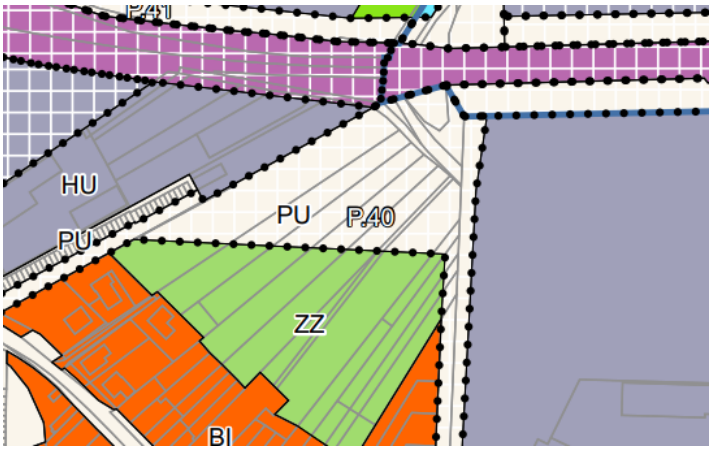
Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

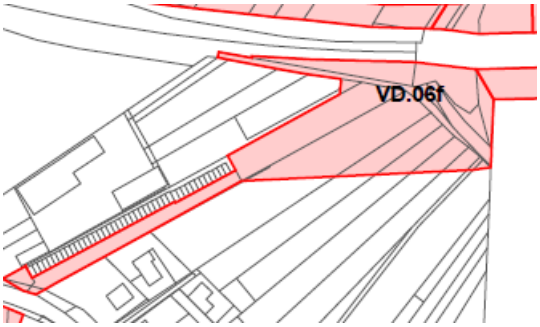
Odůvodnění:

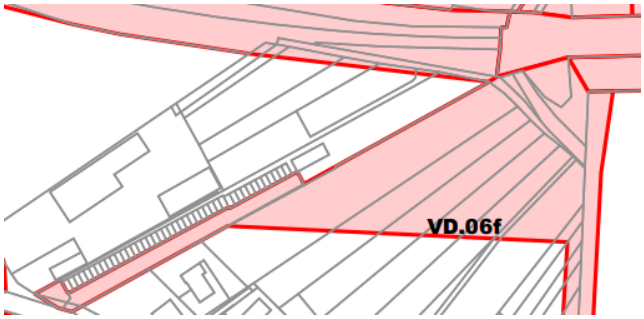
Na úvod je vhodné připomenout regulaci dotčeného pozemku v rámci návrhu ÚP pro veřejné projednání (nahoře) a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (dole):





Současně již v návrhu ÚP pro veřejné projednání byla vymezena veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění (vlevo) a rozšířena v rámci návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo):





Lze tedy konstatovat, že došlo ke změně využití v předmětné lokalitě, tedy k podstatné úpravě návrhu, vůči které je možné podávat námitky.

Současně je nutné ovšem připomenout, že podatel nepodal proti návrhu ÚP pro veřejné projednání své námitky, pročež v této části by měly být považovány za nepřípustné. Lze tedy uvést, že proti zařazení svého pozemku do plochy s rozdílným způsobem využití ZZ a částečně do návrhové plochy veřejného prostranství PU nebrojil.

Je vhodné připomenout, že plocha P.40 byla vymezena v návrhu ÚP pro řešení dopravního napojení z důvodu vhodného umístění s ohledem na urbanistickou koncepci města a z důvodu zajištění propojení ul. Skopalíkova a plochy PU Z.126, a tím zajištění prostupnosti území pro místní dopravní vazby. VD.06.f byla vymezena – ve shodě s VD.06.a, VD.06.b, VD.06.c, VD.06.d, VD.06.e a VD.06.g z důvodu zlepšení podmínek distribuce dopravních vazeb v rámci základního dopravního systému města. Tvoří systémově významné propojení břehů Moravy podél stávajícího dopravního koridoru železniční trati č. 305 s vazbou na MK Jožky Silného. Zároveň zajišťuje napojení zastavěného území a zastavitelných ploch a vytváří páteřní dopravní vazbu potenciálně rozvojového území Hrubého rybníka a obsluhu smíšených výrobních ploch v severní části města.

Aktuální námitky podatele směřují, resp. mohou směřovat, toliko do rozšíření předmětné plochy P.40 a do zvětšení plochy veřejně prospěšné stavby. Změna rozsahu plochy P.40 byla vyvolána nemožností využít pozemek parc.č. 1695/1 k vedení dopravního propojení ulice Skopalíkova a Jožky Silného a dále upřesněním prostorových parametrů přemostění železniční trati č.303 s ohledem na záměr její modernizace. Úprava směrového vedení dopravního propojení mimo pozemky parc.č. 1695/1 a st. 8487, kde se již nachází objekt občanské vybavenosti (viz vypořádání námitky č.j. 079857), vyvolala posun dopravní trasy jižním směrem tak, aby ji bylo možné směrově převést (s minimálními směrovými oblouky) přes přemostění železniční trati.
S úpravou rozsahu plochy P.40 souvisí i úprava rozsahu vymezení plochy VPS VD.06f.

K jednotlivým částem námitek pak je nutné uvést následující:

Ad 1. Nepřiměřený zásah do vlastnického práva
Tvrzení podatele, že neexistuje reálná stavba či opatření, které by zásah do jeho práv ospravedlňovaly, je nutné uvést to, že navrhovatel vůbec nereaguje na odůvodnění návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (ani na odůvodnění návrhu ÚP pro veřejné projednání).

V rámci obou návrhů byly důvody pro vymezení této strategické součásti dopravní koncepce města vysvětleny. Nejde tedy o jakousi – podatelem naznačovanou – svévoli, nýbrž o nezbytné řešení. Je přitom naprosto logické, že dopravní trasa bude vedena jednak na vhodném místě, což lokalita P.40 splňuje, jednak místem, kde není realizována žádná stavba. Pakliže podatel upozorňuje na to, že podle platného ÚP Kroměříže se jedná o lokalitu s využitím BV – bydlení venkovské, je nutné upozornit na to, že podatel nevyužil možnosti zastavět tuto lokalitu po značnou dobu. I to bylo v rámci vymezení trasy zohledněno.

Při letmém pohledu do návrhu ÚP – výkresu veřejně prospěšných staveb – je nutné uvést, že skutečně nedochází k tomu, že by v rámci návrhu ÚP byl zatěžován pouze podatel, jak mylně podatel uvádí. V návrhu ÚP pro veřejné projednání je vymezena celá řada veřejně prospěšných staveb, u nichž bude možné – bude-li ÚP schválen – přistoupit k vyvlastnění. V dané loaklitě P.40 se nachází několi různorodých vlastníků, přičemž někteří jsou rozsahem vymezené plochy P.40 dokonce zasaženi více.

Ohledně údajné právní nejistoty je vhodné uvést, že vymezení veřejně prospěšné stavby samo o sobě nepřináší stav nejistoty. Je naprosto zřejmé, za jakým účelem v daném případě se nabízí vyvlastnění, tj. realizace dopravní stavby a souvisejícího veřejného prostranství. Nejde tedy o to, že by podatel jako vlastník dotčeného pozemku nevěděl, k čemu je tato stavba vymezována.

Ad 2. Neprokázání nezbytnosti veřejného zájmu
Ačkoliv tvrdí podatel, že z návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání nevyplývá účel vymezení plochy P.40 a VPS, není tomu tak. Jak již bylo naznačeno shora a při seznámení s odůvodněním návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, je zjevné, o jaký účel se má jednat. V daném případě je zjevné, že dopravní trasa je koncepční, navazující a jde toliko o její „úsek" na pozemku podatele.

Ve vztahu k výtce, proč nedochází k vymezení této dopravní trasy na pozemcích města, je odpověď poměrně nasnadě. Město v této lokalitě nedisponuje vhodnými pozemky, na nichž by bylo možné vymezit dopravní trasu tak, aby tvořila funkční a smysluplný celek. V určitém případě je nutné přistoupit k vymezení veřejně prospěšné stavby i na pozemcích soukromých, v tomto pířpadě podatele. Alternativy přirozeně posuzovány byly, avšak nebyla nalezena žádná vhodná tak, aby bylo možné naplnit koncepci dopravy.

Ve vztahu k vymezní plochy s rozdílným způsobem využití – veřejné prostranství – je nutné reflektovat její hlavní využití a přípustné využití, mezi nimiž samozřejmě dopravní infrastruktura figuruje. Není tedy pravdou, že by plocha s rozdílným způsobem využití vyvlastnění za tímto účelem nepřipouštěla. Právě proto, že se zde nepředpokládá výroba jako v pozemcích okolnostích, je vymezeno plocha PU. Jedná se o koncepční řešení územního plánu, což lze při letmém náhledu na jednotlivé části dopravní trasy zjistit (viz hlavní výkres návrhu ÚP). Je přitom zřejmé, že právě na tuto trasu pak navazují další plochy veřejného prostranství, na nichž taktéž dochází k vymezení veřejně prospěšné stavby.

Ad 3. Rozpor se zásadou proporcionality
Jak již bylo uvedeno shora, pozemek podatele byl vyhodnocen – stejně jako sousední pozemky – jako vhodný pro realizaci takového dopravního řešení, které je v dané ploše potřebné. Zásada proporcionality byla naplňována již tím, že dochází k vymezení této plochy s rozdílným způsobem využití PU a veřejně prospěšné stavby toliko na části pozemku podatele. Nedochází tedy k zásahu většímu, než je nezbytně nutné. Ohledně neurčitosti či nekonkrétnosti je pak možné odkázat na již shora uvedené.

Ad 4. Neodůvodněné vymezení veřejně prospěšného opatření s možnosti vyvlastnění:
Tvrzení o předčasnosti, nepřezkoumatelnosti a blíže nespecfikovanému rozporu s judikaturou správních soudů, nebylo nijak prokázáno. Ačkoliv podatel označuje veřejně prospěšnou stavbu jako „veřejně prospěšné opatření“, což jsou dva odlišné pojmy, v daném případě bylo vymezení této trasy v návrhu ÚP dostatečně odůvodněno, je jednozančně vymezen jeho účel a nejde o předčasné vymezení veřejně prospěšné stavby. Veřejně prospěná stavba byla vymezene právě koncepčně a racionálně.

Ad 5. Porušení zásady rovnosti a legitimního očekávání
Nejedná se o náhlou ani jednostrannou změnu funkčního využití pozemku podatele. Již v návrhu ÚP pro společné jednání bylo v této lokalitě s trasou vedení dopravy (včetně vymezení VPS) počítáno. Následně v návrhu ÚP pro veřejné projednání je taktéž s touto lokalitou počítáno (včetně vymezení VPS). Konečně pak v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání dochází toliko k úpravě trasy, kdy dochází k reflexi faktických změn v území. Podatel a jeho právní předchůci měli téměř 20 let na využití pozemků k původnímu funkčnímu vymezení, avšak k tomuto využití nedošlo.

Ad V. Návrh řešení (petit)
Námitkám nebylo možné vyhovět. Částečně šlo o námitky nepřípustné, neboť směřovaly do řešení, které se v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání oproti návrhu ÚP pro veřejné projednání, nezměnilo. Ve zbytku pak byly námitky shledány jako nedůvodné.

AKCA s.r.o., advokátní kancelář

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 16. 12. 2025
Č.j.: MeUKM/163326/2025
Dok.:
Přílohy:
Sp. zn.:
Skart. zn./lh.: A/10

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí č.p. 115/1
767 01 Kroměříž

IDDS: bq2bfur

DATOVOU SCHRÁNKOU

V Kroměříži 16. 12. 2025

Naše sp. zn. 20240066

Věc: **Námitky proti návrhu územního plánu Města Kroměříž**

Podatel: **Jan Klech, nar. 28. 7. 1972**
trvale bytem Havlíčkova 3349, 767 01 Kroměříž

Zastoupený: Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, advokát ev. č. ČAK 17825
společník AKCA s.r.o., advokátní kancelář
se sídlem Havlíčkova 2788/135, 767 01 Kroměříž

AKCA s.r.o., advokátní kancelář

Dne 7. 11. 2025 byl zveřejněn veřejnou vyhláškou pod sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad nový Návrh územního plánu Kroměříž (dále jen „Návrh"), přičemž tímto dokumentem jsou výrazně dotčena práva mého klienta.

Můj klient je vlastníkem následujících nemovitostí:

- p.č. st. 4933, jehož součástí je stavba č.p. 3349, v k.ú. Kroměříž,
- p.č. 627/2 v k.ú. Kroměříž

a je tak oprávněn podat námitku.

Území dotčené námitkou totiž přímo sousedí s pozemky mého klienta, a ve značné míře ovlivňuje.

Můj klient v rámci pořizování územního plánu uplatnil již dříve včasné námitky proti návrhu územního plánu, avšak i změny provedené novým návrhem značně zasahují do práv mého klienta. Plná moc je již založena ve spise.

Vymezení území dotčených námitkou:



Vedení koridoru obslužné trasy kolem domu klienta viz obrázek výše

AKCA s.r.o., advokátní kancelář

Odůvodnění námitek:

I. Zásah do vlastnických práv a rozpor s cíli územního plánování

Dovoluji si za klienta opětovně, na základě § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon), uplatnit námitky proti návrhu Územního plánu (dále jen „Návrh ÚP"), jelikož i revidovaný návrh, předložený k opakovanému veřejnému projednání, zásadním způsobem narušuje vlastnická práva klienta.

Navrhovaný koridor, který přímo sousedí s pozemky podél ulice Havlíčkova/K Terezovu, klient považuje jako neakceptovatelný a neodůvodněný, a to zejména z těchto důvodů:

1. **Narušení kvality obytného prostředí:**
   Navržená trasa, která de facto slouží jako vnější městský polookruh, je vedena bezprostředně skrze stabilizovanou obytnou zónu, čímž dramaticky mění klidový, příměstský charakter lokality. **Tento invazivní zásah přináší nepřijatelné zhoršení užívacích práv k nemovitosti Klientů, neboť transformuje rezidenční oblast na frekventovanou dopravní tepnu.**

2. **Rozpor s úkoly územního plánování:**
   Vedení klíčové dopravní infrastruktury, která má potenciál vysoké zátěže, takto hluboko do obytné zóny, je v přímém rozporu s cíli územního plánování, konkrétně s požadavkem na ochranu a rozvoj kvalitního bydlení a vytváření podmínek pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Tento záměr zjevně nepřiměřeně zatěžuje obytné území a není v souladu s požadavkem na obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů [§ 18 odst. 2, § 19 odst. 1 písm. e) a g) SZ].

3. **Nedůvodnost vymezení koridoru:**
   Klient opakovaně trvá na tom, že pro navrhovanou trasu, která má obsluhovat vnější obvod města (krajinná obslužná trasa), existují alternativní a šetrnější varianty, které by lokalitu obešly v dostatečné vzdálenosti od stávající zástavby, a byly by více v souladu s principem ochrany krajiny.

4. **Nedostatečnost a nepřezkoumatelnost hodnocení vlivů (SEA)**
   Důvodem k podání námitek je také zásadní pochybení v procesu posuzování vlivů na životní prostředí (SEA), které je nezbytným podkladem pro vydání územního plánu [§ 19 odst. 2 SZ].

   Závěry posudku klient považuje za zcela absurdní a právně neudržitelné, neboť faktické trasování a prostorové parametry koridoru (který je i nadále navržen jako obslužná trasa s vysokou kapacitou) zůstávají v podstatě totožné s původním návrhem. Skutečnost, že dokument SEA ignoruje přetrvávající vysoký dopravní potenciál, činí Návrh ÚP neúplným a

AKCA s.r.o., advokátní kancelář
IČ: 07382928, DIČ: CZ07382928,
se sídlem: Havlíčkova 2788/135, 767 01 Kroměříž
datová schránka: cwaiezu, e-mail: info@akca.cz

Vyřizuje: Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, advokát
tel: +420 739200203, e-mail: calaba@akca.cz
datová schránka: 65ptmqy, ev. č. ČAK: 17825

nepřezkoumatelným, neboť nebylo provedeno řádné hodnocení dopadů na veřejné zdraví a obytné prostředí.

Klientovi hrozí významné narušení pohody bydlení v důsledku nadměrné hlukové a prachové zátěže a emisí škodlivin vyvolaných novým tranzitem a navýšeným provozem v koridoru.

Vzhledem k vysokému předpokládanému nárůstu intenzity dopravy na těchto okruzích (je nezbytné doložit odborné akustické a rozptylové studie, které prokážou dodržení hygienických limitů hluku a imisí u přilehlých obytných budov.

5. **Nemožnost realizace obslužné komunikace**
   Můj **klient zásadně nesouhlasí** s navrženým umístěním obslužné komunikace, neboť křížení této komunikace s ulicí Havlíčkova považuje za **technicky neproveditelné**. Napojení na ulici Havlíčkova je dle názoru klienta nemožné bez zásahu do práv mého klienta. V odůvodnění územního plánu, ani ve výkresové části není žádný technický návrh možného řešení. Tento nesouhlas dále opírá o skutečnost, že v bezprostřední blízkosti (přímo naproti jeho nemovitosti) aktuálně vzniká veřejně prospěšná stavba **domova se zvláštním určením**, jejímž investorem je město. Klient upozorňuje, že v rámci této stavby je v dané lokalitě realizován **evakuační výtah**, jehož technické parametry a nezbytné bezpečnostní zóny jsou v přímém rozporu s navrženým trasováním dopravy. Dle názoru klienta by vznik zamýšleného křížení kriticky narušil funkčnost evakuačních tras a obslužnost tohoto sociálního zařízení, což činí navržené technické řešení v tomto místě zcela nepřípustným.

Na základě výše uvedených právních a věcných námitek, které směřují proti narušení vlastnického práva Klienta, nedostatečné ochraně veřejného zdraví a vadnému procesu posouzení vlivů (SEA), žádáme, aby:

1. Byl zrušen koridor veřejné dopravní infrastruktury v úseku Lutopecká / K Terezovu / Havlíčkova a aby byla pro tento úsek nalezena urbanisticky a ekologicky šetrnější trasa [§ 18 odst. 1, § 19 odst. 1 SZ],.

2. Byl Návrh ÚP vrácen k přepracování a doplnění komplexního a přezkoumatelného Vyhodnocení SEA, které transparentně vyhodnotí skutečný negativní vliv dopravy (hluk, emise, vibrace) na obytné území, zejména na Klienta.

S úctou,

Ing. Mgr. Vlastimil Calaba
v.z.

MeUKM/163326/2025

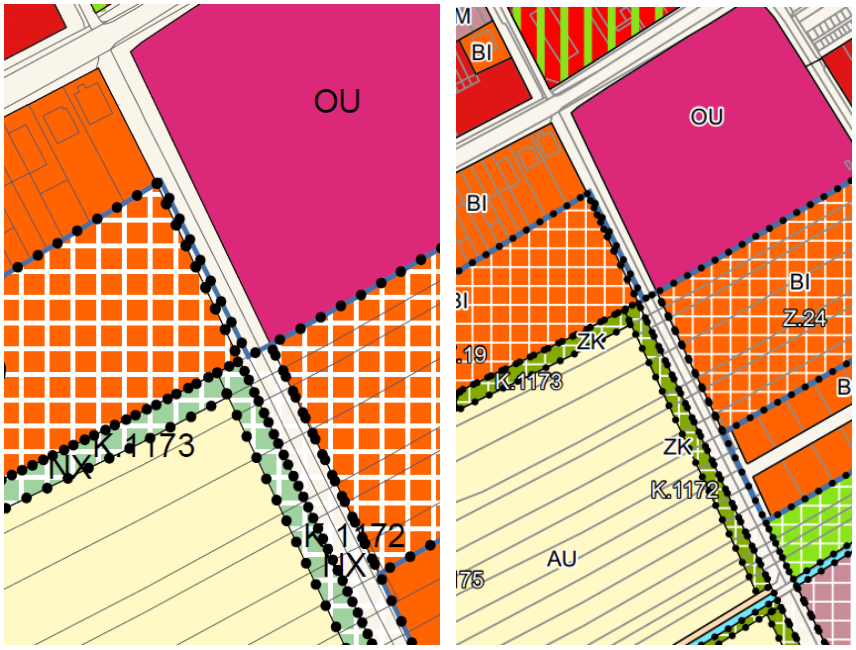
Námitka

Výrok:

Námitkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Na úvod je vhodné připomenout regulaci dotčeného pozemku v rámci návrhu ÚP pro veřejné projednání (vlevo) a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo):



Z uvedených výřezů je pak patrné, že ke změně regulace, proti které směřují námitky podatele, nedošlo. V rámci tzv. opakovaného veřejného projednání platí, že se návrh projednává v rozsahu úprav, nikoliv en bloc znova jako celek.

K předmětné regulaci podatel již jednou námitky uplatnil, když podal námitky do návrhu ÚP pro veřejné projednání, kterým vyhověno nebylo.

Ačkoliv by bylo možné konstatovat nepřípustnost námitek, je možné k námitkám přesto uvést následující (s tím, že v podrobnostech je odkazováno na koncepční odůvodnění dopravy a též na návrh rozhodnutí o námitkách po veřejném projednání):

Ad 1. Narušení kvality obytného prostředí

Návrh územního plánu řeší dopravní situaci města jako celek. V současné době je zatíženo město především dopravou v samém centru města, kde bydlí řada obyvatel, které hluk, špatné ovzduší, prašnost, smog trápí již řadu let.

Právě návrhem nových dopravních cest v rámci územního plánu je možné tuto zátěž snížit a rozprostřít. Případné dopady zhoršení životního prostředí v nově navržených trasách je

samozřejmě otázkou dalších aktů příslušných orgánů veřejné správy (vč. zejména dotčených orgánů např. hygieny, životního prostředí apod.).

Dopravní koncepce zahrnuje opatření na snížení emisí škodlivých látek, například podporou elektrické veřejné dopravy a zavedením nízkoemisních zón v citlivých oblastech. Plánována je také výsadba zeleně podél hlavních dopravních tepen, což přispěje ke zlepšení mikroklimatu a estetické hodnoty městského prostoru. Při vymezení tohoto dopravního napojení pak nebylo ohlédnuto ani od toho, že jde o dlouhodobě předpokládané řešení již platným ÚP Kroměříž. Nejde tedy o žádnou změnu předmětné lokality, naopak jde o kontinuitu územního plánování a hledání koncepčního dopravního řešení. Konkrétní dopady na „kvalitu obytného prostředí" pak budou řešeny v rámci příslušného aktu stavebního úřadu, jenž bude teprve vydáván.

Ad 2. Rozpor s úkoly územního plánování

Uvedený záměr samozřejmě není rozporný s cíli a úkoly územního plánování. Podatel tyto cíle a úkoly územního plánování zjevně nepojímá správně. Právě pro účely toho, aby mohly být cíle a úkoly územního plánování naplňovány, došlo k vymezení této trasy. Její případná absence by vedla k tomu, že nelze koncepčně vyřešit dopravu na území města, což byl jeden z požadavků zadání nového ÚP.

Ad 3. Nedůvodnost vymezení koridoru

V daném případě opětovně bez bližšího odůvodnění uvádí podatel, že by měly existovat alternativní trasy. Při reflexi cílů a úkolů územního plánování a při zohlednění ekonomických možností města nebyla alternativní trasa nalezena. Při letmém pohledu na situaci v území a do grafické části návrhu ÚP je zjevné, že tato trasa pokračuje dále, navazuje na další trasy a nejde o samoúčelné vymezení. Jedná se o imanentní součást vedené trasy, bez které by celá západní trasa postrádala svůj smysl a návaznost.

Ad 4. Nedostatečnost a nepřezkoumatelnost hodnocení vlivů (SEA)

Dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) je zpracována odborně způsobilou osobou RNDr. Zuzanou Kadlecovou a je zpracováno v souladu s dokumentem „MANUÁL SEA – Vyhodnocení vlivů ÚPD na životní prostředí a další souvislosti. Jednotné postupy a náležitosti v rámci strategického posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví", který vydalo Ministerstvo životního prostředí ČR.

Pozemky parc.č. 3228/1 a 641/2 jsou ve vlastnictví města Kroměříž a vymezeny jako veřejná prostranství, a to jak platným ÚP Kroměříž, tak i návrhem nového ÚP Kroměříž. Platný ÚP Kroměříž vymezuje plochu veřejného prostranství částečně i na pozemku parc.č. 627/2.

Plocha veřejného prostranství je s ohledem na skutečný i právní stav využití území vymezena jako stabilizovaná. V platném ÚP Kroměříž i v návrhu nového ÚP Kroměříž je přes pozemky veřejných prostranství vedeno dopravní propojení ulice Havlíčkova a Velehradská-Osvoboditelů, obsluhující navazující stabilizované i návrhové plochy. Z řešení územního plánu nevyplývá, jakou podobu, kategorii a uspořádání bude mít budoucí místní komunikace, ani jaké intenzity dopravy přenáší. Z dostupných údajů a dat je však předpokládáno její využití pro cílovou obsluhu navazujících ploch.

Tvrzení, že navrženým řešením dochází ke kumulaci tranzitní dopravy v návaznosti na pozemky namítajícího, je spekulativní a není opřeno o žádné věcné nebo technické argumenty a data. Zároveň je nezbytné uvést, že vymezení ploch s rozdílným způsobem využití není zobrazením ani návrhem místních komunikací, způsob využití ploch veřejných prostranství je předmětem podrobnějšího řešení konkrétních záměrů, vždy s ohledem na limity a potřeby stávajícího obytného prostředí. Šířka vymezené plochy veřejného prostranství umožňuje komfortní umístění místní obslužné komunikace.

Míra a intenzita využití jednotlivých ploch včetně ploch veřejných prostranství vždy vyplývá z konkrétních záměrů a jejich řešení, a tedy nejsou jednotlivé plochy posuzovány v rámci pořizování územního plánu nebo jeho změny podrobnějšími studiemi (např. akustická, rozptylová studie atp.). Tyto posouzení a studie jsou uvedeny jako projektová opatření pro další podrobnější řešení jednotlivých ploch a nejsou tedy součástí návrhu územního plánu.

Ad 5. Nemožnost realizace obslužné komunikace
V této části je nutné upozornit na to, že podatel směšuje územní plánování a navazující fázi povolování konkrétních záměrů. S ohledem na tento chybný postup pak dospívá k nesprávným závěrům a nepodloženým domněnkám. Je nutné si totiž uvědomit, že územní plán vymezuje koridor a prostor pro dopravní řešení, aniž by ovšem konkrétní specifikoval konkrétní stavební provedení, které bude předmětem až navazujících postupů a řešení.

Střet s dalšími stavbami v okolí – např. domovem se zvláštním určením – bude předmětem až dalšího řízení, stejně tak bližší technické specifikace při realizaci konkrétního stavebního záměru. Na základě vyhodnocení dopravní koncepce bylo shledáno, že vedení této dopravní trasy je možné a lze si přestavit realizování takového dopravního řešení.

Celkově je tedy nutné vyhodnotit námitky podatele jako nedůvodné.

Námitky a připomínky k návrhu územního plánu a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj
Ing. Mgr. Vlastimil Calaba

MĚSTO KROMĚŘÍŽ -27-	
Došlo: 16. 12. 2025	
Č.j.: MeUKM/163327/2025	
Dok.: Přílohy:	Sp. zn.: Skart. zn./lh.: A/1

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí č.p. 115/1
767 01 Kroměříž

IDDS: bq2bfur

DATOVOU SCHRÁNKOU

V Kroměříži 16. 12. 2025

Podatel námitek: **Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, nar. 15. 2. 1989**
trvale bytem: Prostějovská 539, 751 01 Tovačov I- Město

Věc: **Námitky k návrhu územního plánu Kroměříž a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území**

Přílohy:

P1 – Seznam nemovitostí na LV 4351
P2 – Seznam nemovitostí na LV 4582
P3 – Územní studie – bytové domy „Za Humny"
P4 – Souhlas vlastníka pozemku se zajištěním cesty k pozemku podatele námitek
a dále případně dle textu.

Námitky a připomínky k návrhu územního plánu a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj
Ing. Mgr. Vlastimil Calaba

I.

Úvod

1. Dne 7. 11. 2025 byl zveřejněn veřejnou vyhláškou pod sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad Návrh územního plánu Kroměříž (dále jen „Návrh"), přičemž tímto dokumentem jsou výrazně dotčena má práva k nemovitostem zapsaných Katastrálním úřadem Zlínského Kraje, Katastrálním pracoviště Kroměříž, a to konkrétně:

   - k pozemku parc. č. 4586 o výměře 29.393 m2 v katastrálním území Kroměříž, zapsaný na LV 4351
   - k pozemku parc č. st. 1847 o výměře 194 m2, jehož součástí je dům č. p. 2075 a pozemku p.č. 1582/13 o výměře 126 m2 v katastrálním území Kroměříž, zapsaných na LV 4351
   - k ½ pozemku parc. č. 1385 o výměře 921 m2 v katastrálním území Kroměříž, zapsaného na LV 4852

2. Jako vlastník pozemků a staveb jsem již dříve uplatnil námitky proti původnímu řešení Územního plánu, na kterých setrvávám. Zároveň napadám postup pořizování územního plánu, který považuji za nezákonný.

3. Pořizovatel územního plánu následně podstatně upravil návrh a vyhlásil opakované veřejné projednání. Zásah do mých práv je dán zejména přepracováním a změnou odůvodnění zastavitelných a nezastavitelných území (textové části územního plánu), které představují změnu v území. Návrh ÚP v podobě k opakovanému veřejnému projednání totiž obsahuje v otázkách zastavitelných území významnější rozdíly, kdy tyto změny, dotýkající se i mých vlastnických práv, považuji za svévolné, neodůvodněné, zjevně diskriminační a rozporné se zásadou kontinuity územního plánování.

4. **S ohledem na výše uvedené jako fyzická osoba (majitel) výše vyjmenovaných pozemků a staveb dotčených návrhem Územního plánu TÍMTO PODÁVÁM NÁMITKY a připomínky, a to jak k textové, tak grafické části územního plánu.**

5. **Současně podávám námitky i k procesu pořizování územního plánu jako takového, kdy dle mého názoru nebylo postupováno v souladu s právními předpisy. Tyto námitky a připomínky odůvodňuji následovně:**

II.

Námitky vůči vymezení ploch a podmínky jejich využití v lokalitě „Za Humny"

(za úpravnou vody VAK Kroměříž)

DOTČENÉ POZEMKY:

- **pozemek parc. č. 4586 o výměře 29.393 m2 v katastrálním území Kroměříž, zapsaný na LV 4351**

6. Jak vyplývá z právních předpisů, při zpracování upraveného návrhu Územního plánu Kroměříž je nutné podrobně zdůvodnit, proč jsou některé pozemky zařazeny do zastavitelných ploch, a jiné nikoliv, neboť zemědělskou půdu nejvyšší kvality, tedy I. a II. třídy ochrany ZPF lze ze ZPF vyjmout pouze v případě, že je prokázán veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

7. Krajský úřad Zlínského kraje (KÚZK) dokonce vydal k původnímu návrhu územního plánu nesouhlasné stanovisko, dokud nebude nezbytnost záborů řádně prokázána, zejména u nových ploch.

8. Pořizovatel územního plánu zdůvodnění (prokázání) veřejného zájmu se opíral o následující klíčové argumenty:

    a. Využití stávajících zastavitelných

    Velká část záborů půdy I. a II. třídy ochrany byla dle pořizovatele akceptována, protože se jednalo o pozemky, které byly již vymezeny k zastavění v předchozím platném územním plánu. U těchto dle zpracovatele platí, že se nemění způsob využití (např. z bydlení na bydlení), a proto nebylo nutné veřejný zájem prokazovat nanovo v plné míře, ale vycházelo se z principu kontinuity územního plánování. Příklady takto zdůvodněných ploch, které využívají nejcennější půdu, nalezneme převážně ve čtvrtích Hanácká pole a Pekelce.

    b. jako plochy vyplňující proluky

    byly popsány jako plochy vyplňující proluky v již zastavěném území (např. P.263 !sic zde se ani o proluku nejedná, a závěr zpracovatele a pořizovatele je tak lživý! – nechť je tato skutečnost brána jako připomínka) tzn. zdůvodnění zpracovatele při bližší kontrole ne vždy obstojí nebo jako zbytkové plochy v urbanizovaném území (Z.101, Z.102, Z.103 SV, které jsou na půdě I. třídy ochrany). Cílem má být dle zpracovatele dotvořit kompaktní sídlo.

    c. Nezbytnost a veřejný zájem v oblastech ohrožených povodněmi

    Klíčové zdůvodnění u nově navržených rozvojových ploch (převážně ve Vážanech), které nebyly v původním ÚP, a které se nevyhnuly záboru půdy I. a II., potom bylo, že původní a mnohem rozsáhlejší zastavitelné plochy ve Vážanech se nacházely na půdách nižších tříd ochrany (III. a IV.), ale ležely přímo v záplavovém území Q100 a Q20. Z důvodu vysokého rizika a nemožnosti zahájit výstavbu bez realizace nákladných a technicky neurčených protipovodňových opatření (PPO) byly tyto plochy zrušeny.

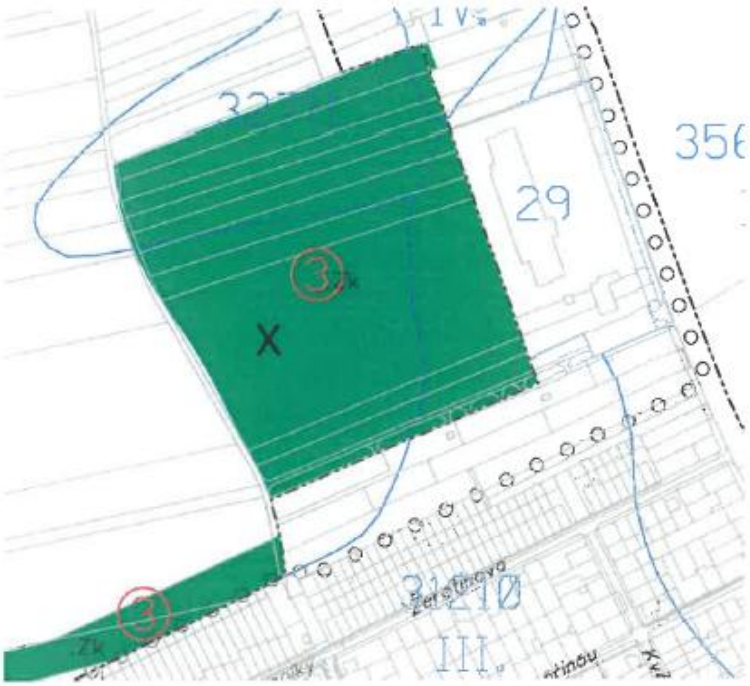
    Prokázání veřejného zájmu: Jako náhrada za zrušené plochy byly navrženy menší, nové plochy (např. Z.264 SV a Z.266 SV), které se nacházejí mimo záplavové pásmo, avšak bohužel v této lokalitě již převládá půda I. a II. třídy ochrany.

9. Veřejný zájem tak dle zpracovatele a pořizovatele územního plánu byl dán nezbytností udržet minimální potřebnou rezervu pro rozvoj bydlení v obci, mimo zónu ohrožení, **a zároveň nemožností nalézt jiné, stejně vhodné a logicky navazující lokality.**

10. Tento veřejný zájem byl zdůrazněn potřebou ochrany majetku a zdraví obyvatel (zranitelná funkce bydlení) a snahou omezit škody při záplavách, což jsou ekonomické i ekologické standardy nezbytné pro udržitelný rozvoj, avšak jako takové neobstojí.

11. Již současný platný územní plán totiž disponuje pozemky, které jsou pro realizaci rozvoje bydlení v obci mimo zónu ohrožení, kterým je i výše namítaná oblast, která lze definovat parcelou podatele námitky.

12. Jak totiž vyplývá z Přílohy č. 8 – tj. aktuálně platného právního stavu územního plánu řešící zábor ZPF, ten již v současné době obsahuje návrhovou plochu X, která zasahuje na pozemek podatele námitky, když je počítáno s odnětím ze ZPF a to v 3 etapě změn územního plánu. K tomu srov. následující výňatek z aktuálně platné přílohy č. 8 platného územního plánu Města Kroměříž.



13. Podatel této námitky v této lokalitě ve spolupráci s dalšími subjekty (jako např. Podnikatelským inkubátorem Kroměříž, spol. s r.o.) připravuje kroky k možné zastavitelnosti tohoto území

(když je např. zpracována územní studie, kterou podatel podnětu podává jako přílohu tohoto podání).

14. Zároveň podatel těchto námitek do pozemku jakož i projektových dokumentací investoval nemalé finanční prostředky, představující jednotky milionů korun, přičemž nový návrh územního plánu výstavbu v této lokalitě zcela vylučuje, a to bez patřičného a relevantního zdůvodnění. Tento postup považuje podatel námitky za rozporný se zákonem, vykazující znaky diskriminace.

15. Jako vlastníku takového pozemku, kterému je tímto nezákonným jednáním způsobována škoda potom nezbývá, než podat tuto námitku, neboť takový postup je v rozporu:

    a. Se zadáním a cíli územního plánování, kdy dochází k zastavitelnosti ploch v této lokalitě a ke snížení návrhových ploch pro bydlení – tato lokalita obsahuje půdy s menší třídou ochrany záboru ZPF (převážná část území je ve IV. třídě ochrany území) a není ohrožena možností záplav

    b. Vyloučení lokality je v rozporu se stanovisky dotčených orgánů i se zadáním územního plánu, které považuje za zastavitelné vymezit ty plochy s nižším stupněm ochrany ZPF, u kterých nebude docházet k ohrožení majetku obyvatel nebezpečím povodní

    c. Návrh a vymezení jiných ploch je věcně nesprávný, neboť nepočítá v úvahu skutečný stav území Města Kroměříž a změnu poměrů, která vyvstala s označením některých návrhových ploch za plochy ohrožené záplavami

    d. Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy diskriminačně, když dle názoru podatele jsou preferovány k zastavění pozemky některých vlastníků, jejichž pozemky jsou ve vyšší ochraně ZPF – tj. zejména nejvíce úrodné půdy I. třídy, případně pozemky, u kterých hrozí nebezpečí záplav, což je v rozporu s cíli územního plánování.

    e. Proces pořizování změny územního plánu trpí vážnými vadami, neboť přiložená studie není obsahem podkladů pro zpracování územního plánu, a to přes to, že se jedná o zpracovanou studii, kterou žádal podatel podnětu zařadit mezi dokumenty k projednávanému územnímu plánu již 1. 4. 2025, a v rozporu se zákonem (zejména správním řádem) tato se součástí spisu nestala – čímž podatel námitky napadá řádný a nestranný průběh pořizování územního plánu.

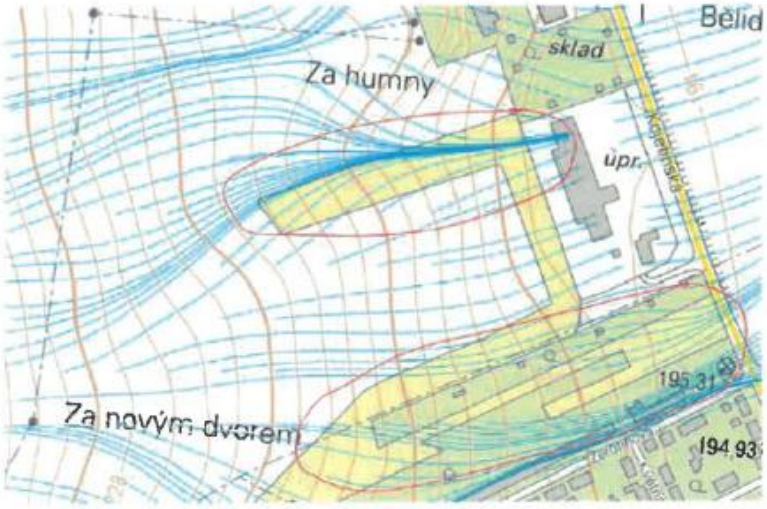
16. Podatel této námitky nechápe, proč tato plocha, jejíž reálná zastavitelnost se blíží téměř 3 ha půdy a je v současném územním plánu brána jako plocha návrhová, u které je v rámci různé etapizace počítáno s jejím zastavěním je nově zařazena jako plocha MU, a nově se s jejím využitím k zastavění nepočítá. Zároveň nikde není ani řádně uvedeno či odůvodněno, proč je tato zástavba této lokality vyloučena, když se nenachází v žádném záplavovém území.

17. Tento postup pořizovatele územního plánu je tak v rozporu s cílem udržitelného rozvoje Kroměříže, kdy poměr ploch pro výrobu a bydlení je neúměrně krácen. Dle názoru podatele námitky bylo smyslem zadání nového územního plánu prověřit vhodné lokality pro bydlení a prověřit stávající zastavitelné plochy.

18. Ostatně je to sám návrh územního plánu, který k vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch uvádí: *"Zachování životaschopnosti a konkurenceschopnosti města jako celku jsou jedny ze základních priorit urbanistické koncepce sídla. Pro stanovení podmínek k jejich naplňování je nezbytné usměrňovat územní rozvoj města, včetně vymezování ploch změn využití, ploch přestavby i nových zastavitelných ploch. Potřeba nových zastavitelných ploch se odráží zejména v potřebě zajištění ploch pro bydlení, jehož prostorový standard stále stoupá, na rozdíl od počtu obyvatel, kde prognózy udávají spíše stabilizovaný stav."*, kdy je dále uvedeno *„Při zohlednění nevyužitého bytového fondu a zvyšování průměrné obytné plochy na osobu bude v roce 2028 pro zajištění mírně pozitivního vývoje počtu obyvatel potřeba cca 1000 1100 nových bytů a cca **108-111,8 ha ploch pro bydlení. V zadání ÚP je předpokládáno na základě výstupů z URBANKY 108,36 ha nových zastavitelných ploch pro bydlení k roku 2028**."*

19. Toto odůvodnění je však v příkrém rozporu s tím, co územní plán po jeho úpravě od posledního veřejného projednání obsahuje, neboť v textu je uvedeno, že *„Územní plán vymezuje cca 12,225 ha návrhových ploch pro bydlení a cca 56,425 ha návrhových ploch smíšených obytných, celkem cca **68,65 ha návrhových ploch pro uspokojení bytové potřeby**. Je nutné uvést, že podíl ploch smíšených obytných slouží pro rozvoj občanského vybavení jak v místních částech a residenčních částech Kroměříže, tak v centrálních částech města."*

20. Tato námitka podatele je tak dle jeho názoru důvodná, neboť není plněno zadání ÚP, a zbytečně tak jsou možná místa pro vymezení těchto ploch krácena, a to i přes to, že zde neexistují relevantní důvody pro takové krácení.



21. Nadto tento pozemek a rozvojová plocha X se nenachází ani v místě hlavních linií soustředěného odtoku vody s ohledem na omezení vodní eroze, když tyto jsou shodné jako u jiných nových návrhových ploch (zdroj: https://mapy.vumop.cz/), což vyplývá z obrázku uvedeného výše.

22. Je pravdou, že pozemky v majetku města (jakož i pozemky kde již byla provedena výstavba) jsou zasaženy možnou vodní erozí a špatnými odtokovými poměry, avšak tyto se nevtahují na pozemek podatele námitky, který není stižen těmito nepříznivými jevy.

23. S ohledem na výše uvedené se jeví nemožnost zastavitelnosti výše uvedeného pozemku jako věcně nesprávná a neodůvodněná, jakož i rozporná se zadáním ÚP, když není v souladu s cílem udržitelného rozvoje Města Kroměříž, když tyto plochy se nenacházejí ani v aktivní zóně záplavových území, když se jich netýká žádné povodňové ohrožení.

24. Cílem územního plánování je podle ust. § 18 odst. 1 SZ vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Podle ust. § 19 odst. 1 písm. g) SZ je úkolem územního plánování zejména vytváření podmínek pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Pro podatele podnětu je proto nepochopitelné, proč se pořizovatel územního plánu snaží vymezovat zastavitelné plochy tam, kde se vyskytuje nějaká míra ohrožení, a tam, kde je prakticky nulová tyto plochy za vhodné nevymezí.

25. Podatel námitky napadá jak textovou, tak i obrazovou část návrhu územního plánu, když má za to, že proces pořizování územního plánu nebyl veden v souladu se zákonem.

26. Nad rámec výše uvedeného podatel podnětu upozorňuje, že Zemědělská půda je právními předpisy chráněna.

27. Určení nejkvalitnějších půd k zastavění je možné jedině za zákonem vymezených podmínek, a to tehdy, pokud veřejný zájem na změně určení výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně zemědělského půdního fondu (ust. § 4 odst. 3 a ust. § 5 ZPF). Shodný požadavek ochrany ZPF a minimalizace záborů ZPF v I. a II. třídě ochrany ostatně vyplývá i ze zadání ÚP.

28. **Současně platí, že nesmí být k zastavění vymezeny půdy vyšších tříd, pokud jsou v území jiné zemědělské plochy s půdou nižší kvality (ust. § 4 odst. 1 písm. b) Zákona o ZPF).**

29. Jak již podatel námitky uvedl výše, neztotožňuje se s textovým odůvodněním územního plánu, které nedává smysl, když realizovány a k zastavění jsou určeny plochy s nejcennějšími půdami – třídy ochrany I. jako jsou půdy v Hanáckých polí a Pekelcích, nebo nejcennější půdy sloužící původně jako rezervy k hřbitovu, jejichž zábor je odůvodněn tím, že jsou v proluce (což je navíc lživé tvrzení), a naopak s půdami, které jsou dokonce blíže centru samotného města, s nižší třídou ochrany (IV.), v nezáplavovém území, se kterými se dříve počítalo k výstavbě, jsou nově označeny jako plochy nezastavitelné.

30. Tento postup dle názoru podatele námitky není v souladu s právními předpisy, a to ať už se zákonem č. 183/2006 Sb., 500/2004 Sb., tak zákonem o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb.

31. **Podatel námitky požaduje, aby byla přehodnocena výše uvedená návrhová plocha a překlasifikována z plochy nezastavitelné MU na plochu zastavitelnou.**

32. Územní plán počítá na p.č. 4904 a 4909 v k.ú. Kroměříž jako s plochou krajinné zeleně. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví pořizovatele, přičemž by se mělo jednat o komunikace, které mj. zajišťují přístup k pozemkům jednotlivých vlastníků v této lokalitě.

33. **Podatel námitky požaduje, aby byla přehodnocena výše uvedená návrhová plocha a překlasifikována ze zastavitelné plochy BI na plochu komunikací příp. veřejného prostranství, alternativně, požaduji, aby byly jako veřejné prostranství vymezeny části ulic a přístup k mému pozemku tak, jak byl ze strany města přislíben. Jen tak může město dostát svým závazkům.**

III.

Námitky vůči vymezení ploch a podmínky jejich využití v lokalitě „Račín"

DOTČENÉ POZEMKY:

- **parc č. st. 1847 o výměře 194 m2, jehož součástí je dům č. p. 2075 a**
- **pozemek p.č. 1582/13 o výměře 126 m2,**

oba v katastrálním území Kroměříž, zapsané na LV 4351



34. Jak již jsem uváděl v dřívější námitce, mám za to, že v dané lokalitě není vůbec návrhem územního plánu řešena statická doprava.

35. Parc. č. 5036 v k.ú. Kroměříž je v současné době zařazena jako plocha BI, tj. individuálního bydlení, avšak demolicí objektů zde vzniklo nové veřejné prostranství, prostřednictvím kterého by mohl pořizovatel v lokalitě řešit právě výše zmíněnou statickou dopravu, a tuto parcelu ve vlastnictví města tak využít v rámci plochy jako veřejné prostranství, které by mohlo sloužit jako centrum oblasti k využití občanům, vzniku nových parkovacích míst, kterých je v lokalitě nedostatek a jako přístup k zahradám vlastníků nemovitostí z ulic Ovocná a Dolnozahradská a vytvořit „centrum této lokality".

36. Vlastníkem pozemku je město, které taktéž v roce 2016 souhlasilo s přístupem k mému pozemku parc. č. 1582/13, tento souhlas tvoří přílohu těchto námitek.

37. **Požaduji, aby tato plocha byla z plochy BI překlasifikována na plochu veřejného prostranství.**

38. Tímto by se vyřešil jak problém s přístupem k pozemkům z ulic Ovocná a Dolnozahradská, tak by následně mohl být řešen problém se statickou dopravou.

39. Stejně tak je třeba upozornit, že v rozporu se skutečností není v této ploše (na pozemku parc. č. 5036) zohledněno veřejné prostranství – komunikace tvořící ulici „K Zámečku", která se v dané lokalitě již vyskytuje a je v seznamu místních komunikací. Není tak zajištěn přístup k již existujícím domům.

40. V původním návrhu bylo v textové části pouze lakonicky uvedeno, že „Je navrženo řešení, obsahující lokalizaci území, ve kterých by měla být umístěna zařízení hromadné statické dopravy, a to v závislosti na typu poptávky. Je navržen stupeň automobilizace dopravy ve smyslu ČSN 736110 na úrovni 1:2", avšak ani v odůvodnění není uvedeno, na základě jakých výpočtů dochází k danému stupni automobilizace, a ani jak by případně tato doprava v této lokalitě měla být řešena.

41. Jak vyplynulo z veřejného projednání návrhu územního plánu, jakékoliv řešení statické dopravy bylo z územně-plánovací dokumentace vypuštěno, a tím dle názoru podatele těchto námitek problém se statickou dopravou ještě vzrostl.

42. V této souvislosti požaduji, aby v textové části ÚP bylo doplněno, že se aplikuje procentuální korekce automobilové dopravy pro jednotlivé typy staveb, a tato byla vyšší nebo rovna 2.

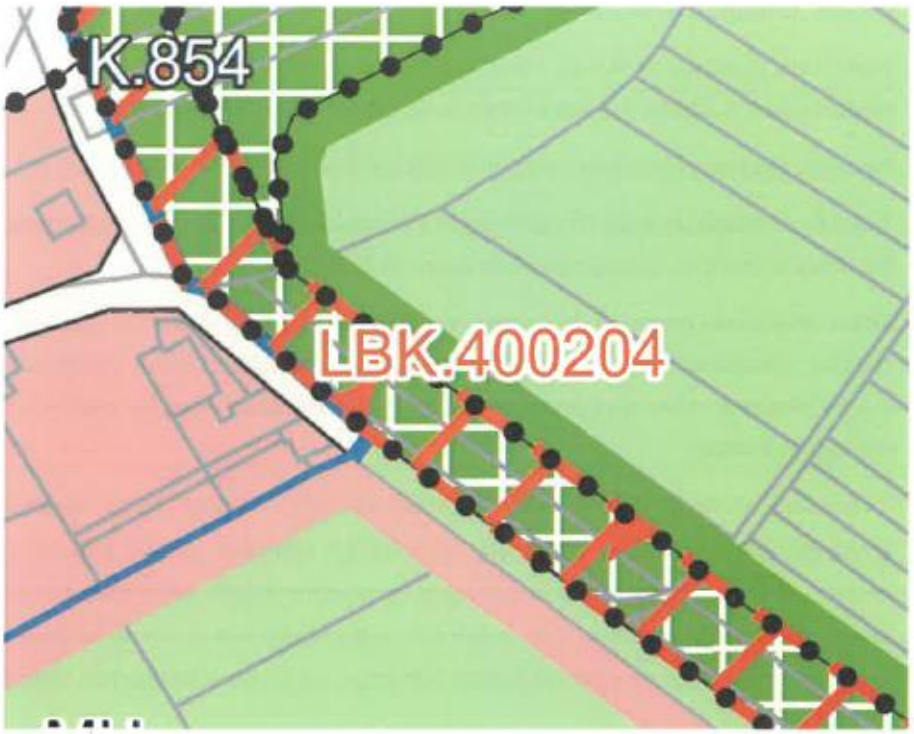
43. Stejně tak žádám, aby v ploše BI bylo jednoznačně uvedeno – a to i s ohledem na lokalitu Račín (aby byla doplněna textová část), že jakákoliv stavba (a to i stavba občanského vybavení), bude respektovat stávající zástavbu, tj. v případě, že na místě bude realizována podmíněně přípustná stavba, budou se na ni vztahovat stejné limity jako pro rodinné domy, tj. podlažnost 1-2 NP a stejná prostorová zastavitelnost, tak aby nebyl narušen ráz lokality, např. aby půdorys stavby nepřesahoval 250 m2 (průměrná velikost rodinného domu v ČR je 76,5 m2) apod. Mám za to, že v současné době návrh územního plánu tuto skutečnost dostatečně nereguluje.

IV.

Námitky vůči vymezení ploch a podmínky jejich využití v lokalitě Kotojedy

DOTČENÉ POZEMKY:

- pozemek parc. č. 1385 o výměře 921 m2 v katastrálním území Kroměříž, zapsaný na LV 4852



44. Jako spoluvlastník pozemku nesouhlasím s nově navrženým LBK 400204. Nový LBK je navržený k propojení stávajícího LBK 400205 a Vážanského potoka. Je vedený okrajem bloku orné půdy, podél stávající komunikace a představuje zábor ZPF III. třídy.

45. Tento pozemek tvoří ornou půdu a změna by znemožnila jeho řádné užívání, čímž by tento můj pozemek znehodnotila. Má-li sloužit k ochraně územní rezervy R.1307, pak nechť je biokoridor veden částí této územní rezervy, avšak ať nezasahuje do pozemku v mém spoluvlastnictví.

46. Požaduji, aby výše uvedený pozemek byl ponechán v plochách MU – tj. jiných nezastavitelných plochách, tak aby mohl být využíván k zemědělským účelům (a to i s ohledem na možnou záplavovost daného území), a nebylo tak vlastníkovi nařizováno, co na tomto pozemku má být vysázeno (stromy), neboť se jedná o značný zásah do vlastnického práva.

47. Navrhuji tedy, ať zařazení pozemku zůstane zachováno tak, jak je v současně platném územním plánu.

V.

Další námitky a připomínky k procesu pořizování územnímu plánu

48. **Podatel námitek by závěrem chtěl podat námitky také proti postupu pořizovatele územního plánu.**

49. **Pořizovatel územního plánu v průběhu pořizování územního plánu nepostupoval v souladu s platnými právními předpisy. Ačkoliv jsem se několikrát dotazoval na obsah správního spisu týkající se územního plánu, pak pořizovatel odmítal jakékoliv informace z tohoto spisu poskytovat, a postup pořizovatele územního plánu je tak do značné míry netransparentní a nepřezkoumatelný.**

50. **Z vypracovaného návrhu územního plánu mnohdy není zřejmé, z čeho jeho zpracovatel vycházel, jakož nebyl schopen svůj postup ani objasnit.**

51. **Když podatel námitky předal dne 1. 4. 2025 na podatelně Městského úřadu v Kroměříži písemnost – územní studii, která tvoří přílohu těchto námitek, pak tato se záhadně vytratila tak, že byl flagrantním způsobem porušen správní řád a práva podatele námitky, což způsobuje, že samotný proces přijímání tohoto územního plánu je stižen vážnými procesními vadami.**

52. **Velká část dotazů a připomínek veřejnosti nebyla při veřejném projednání zodpovězena. Účastníci byli odkázání na možnost podat proti Návrhu ÚP námitky či připomínky, když vůbec nebyly představeny ty části, které byly předmětem upraveného ÚP a veřejného projednání.**

53. **Zpracovatelé nevyužili zákonných a transparentních postupů stanovených zákonem, když měly probíhat jednání s Krajským úřadem „o každý metr zastavitelné půdy", nikde však nevysvětlili, proč došlo a k jakým změnám, a jak je možné, že některé pozemky vypustili celé a jiné jen z části, když oproti původnímu návrhu je rozsah zastavitelných ploch téměř poloviční.**

S pozdravem

Ing. Mgr. Vlastimil Calaba, v.r.

ZASTAVOVACÍ STUDIE
BYTOVÉ DOMY „ZA HUMNY“, KROMĚŘÍŽ

Datum zpracování: 03/2025

OBSAH DOKUMENTACE.

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA.
B. VÝKRESOVÁ ČÁST.

A. PRŮVODNÍ ZPRÁVA.

OBSAH.

A.1. Identifikační údaje.
A.2.. Základní údaje o stavbě a provozu.
A.3. Architektonicko-stavební a provozní řešení.
A.4. Stavebně konstrukční řešení.
A.5. Technika prostředí staveb.

A.1. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE.

1.1. Stavba.

Název	: Bytové domy „Za Humny“
Místo	: Kroměříž
Kraj	: Zlínský

1.2. Objednatel studie.

Název	: Podnikatelský inkubátor Kroměříž, spol. s r.o.
se sídlem	: Havlíčkova 2788/135
IČO:	:181890291
DIČ:	: CZ181890291

1.3. Zhotovitel studie.

Název	: Ing. Karel Srněnský
se sídlem	: Velké nám. 47/39, 767 01 Kroměříž
IČO	: 473 33 308
DIČ	: CZ6704302011

A.2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STAVBĚ A PROVOZU.

2.1. Základní údaje.

Předmětem zastavovací studie stavby „Bytové domy Za Humny“, v Kroměříži, je zpracování podkladů pro nový územní plán Města Kroměříže.

2.2. Podklady pro zpracování dokumentace.

- Zadání objednatele.
- Informace o pozemku, zdroj Katastr nemovitosti.
- Fotodokumentace místa stavby.
- Informace o území, zdroj: Mapy.cz.

2.3. Charakteristika území určeného pro stavbu.

Zájmové území pro umístění stavby je vymezeno pozemkovou parcelou číslo 4586, vedenou v Katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, o výměře 29.393 m^2, která je ve vlastnictví Vlastimila Calaby, Prostějovská 539, Tovačov I-Město, 751 01 Tovačov. Na pozemku není žádné omezení vlastnického práva. Pozemková parcela se nachází v severní části města Kroměříže, na levé straně při výjezdu směrem na Kojetín, za objektem pro úpravnu vody provozující společností VaK Kroměříž, a. s.

Zájmové území je rovinatého charakteru, v mírném sklonu 3 až 7.

Přístup k budoucí stavbě je z veřejné komunikace, ulice Kojetínská, na kterou je připojena pozemková parcela číslo 4903, se způsobem využití manipulační plocha, druh pozemku ostatní plocha, která je ve vlastnictví společnosti VaK Kroměříž, a.s. Na tuto parcelu dále navazuje pozemková parcela číslo 4904, se způsobem využití ostatní komunikace, druh pozemku ostatní plocha a je ve vlastnictví Města Kroměříž.

Vlastní dopravní připojení zájmové parcely bude na pozemkovou parcelu číslo 4909, se způsobem využití ostatní komunikace, druh pozemku ostatní plocha, ve vlastnictví Města Kroměříž. je navrženými sjezdy

Navržený záměr svým umístěním nebude mít vliv na okolní stavby a pozemky, a ani na odtokové poměry v území.

Na místní technickou infrastrukturu budou objekty připojeny samostatnými přípojkami.

Zájmové území nespadá do záplavového území a ani se nenachází v památkové rezervaci, památkové zóně a ve zvláště chráněném území. V místě se nenachází účinky z vnějšího prostředí jako je vliv poddolování, výskyt metanu apod., které by mohly ovlivnit stavebně technické a provozní řešení bytových domů, z tohoto důvodu nebudou řešena žádná opatření.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	4586
Obec:	Kroměříž [588296]
Katastrální území:	Kroměříž [674834]
Číslo LV:	4151
Výměra [m²]:	29393
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Calaba Vlastimil, Prostějovská 539, Tovačov I-Město, 75101 Tovačov	

Způsob ochrany nemovitostí

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
51210	7806
32411	21587

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení v rámci katastrálního územní o nemovitostech a jejich vymezený údaj (celkem 3)

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 19.03.2025 18:00.

2.3. Údaje o souladu s územně plánovací dokumentací.

Podle platného územního plánu Města Kroměříže se zájmové území nachází ve smíšeném nezastavěném územím všeobecném (MU). Hlavní využití je zemědělský půdní fond neintenzivně využívaný. Přípustné využití související dopravní infrastruktura v nezbytné míře související technická infrastruktura v nezbytné míře, a stavby pro zemědělství a lesnictví typu lehkých přístřešků nebo seníky.

Podmíněně přípustné.

Drobná architektura v krajině (např. kapličky, boží muka, křížky, památníky, odpočívadla) za podmínky, že nedojde k narušení krajinného rázu a charakteru daného prostředí.

Mapa Územního plánu s umístěním stavby.



2.4. Podmiňující investice.

Pro navržený záměr bude nutné provést rozšíření stávajících příjezdových pozemkových parcel tak, aby vyhovovaly budoucímu dopravnímu zatížení. Nutná šířka dopravní infrastruktury je min. 6,00 m.

Příprava území pro navržený záměr bude dále zahrnovat realizaci technické infrastruktury a vyjmutí pozemkové parcely určenou pro zastavění ze zemědělského půdního fondu (ZPF). Pozemková parcela je součástí ekologických jednotek 3.12.10 a 3.24.11.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 3.12.10 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňovaní majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 14.61 Kč za m^2 a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 75. Jedná se o produkční půdy.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 3.24.11 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňovaní majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 8.79 Kč za m^2 a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 57. Jedná se o málo produkční půdy.

Podmiňujícím hlediskem pro realizaci záměru bude změna územního plánu pro plochy zastavěné, určené pro bydlení a občanskou vybavenost.

A.3. ARCHITEKTONICKO–STAVEBNÍ A PROVOZNÍ ŘEŠENÍ.
(příklad možného řešení)

3.1. Architektonicko-stavební a provozní řešení.

Zastavovací studie řeší 14 samostatných objektů určené převážně pro bydlení, s možným využitím jako sociální byty, startovací byty pro mladé rodiny nebo komunitní byty pro seniory. Součástí objektů bude také občanská vybavenost zahrnující např. ordinace, posilovnu, drogerii, prodejnu potravin, lékárnu apod.

Uvažované objekty budou o 5 nadzemních podlaží, tvarově budou ve stejných objemových hmotách. Půdorys bude obdélníkového tvaru v základním rozměru 23,25 x 14,00 m, o výšce 20,40 m od upraveného terénu.

V případě využití objektů pouze pro byty se předpokládá, že v jednom bytovém domu bude až 25 bytů. Ke každému bytu bude náležet balkon v případě, že +- 0,000 1. NP bude ve výšce 1,12 m nad upraveným terénem.

Komunikační spojení mezi jednotlivými podlažími bude zajištěno schodištěm a osobním výtahem.

Bezbariérový přístup do objektů bude řešeno schodištěm a rampou (v zastavovací studii rampy nejsou řešeny). V případě, že v 1. NP nebudou řešeny balkony, bude +- 0000 1. NP v úrovni terénu a nebude přístupové schodiště a rampa řešeny.

3.2. Dopravní řešení.

Dopravní řešení zahrnuje veřejnou příjezdovou komunikaci, účelovou komunikaci, chodníky a parkové stání.

Předpokládá se, že budou v rámci záměru provedeny i objekty podzemního parkového stání.

3.3. Plošné a objemové údaje.

Pro objekt s 1. NP nad úrovní terénu ve výšce 1,12 m.

Zastavěná plocha jednoho objektu (bez schodiště):	297,20 m^2
Obestavěný prostor jednoho objektu (bez základů):	5.323,00 m^3
Zastavěná plocha 14 objektů (bez schodiště):	4.160,90 m^2
Obestavěný prostor 14 objektů (bez základů):	74.522,00 m^3
Účelová komunikace:	6.180,90 m^2
Doprava v klidu (chodníky):	3.430,70 m^2
Doprava v klidu (parkování):	3.435,00 m^2
Sadové a vegetační úpravy:	11.190,90 m^2
Dětské hřiště:	333,50 m^2

Poznámka: Plochy nezahrnují silniční a chodníkové obrubníky.

A.4. STAVEBNĚ KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ.
(příklad možného řešení)

4.1. Zemní práce.

Zemní práce budou provedené strojně s ručním dokopáním. Budou zahrnovat skrývku ornice, výkopy pro základové pasy, patky, technickou a dopravní infrastrukturu, a retenční nádrže na dešťovou vodu.

4.2. Základy.

Založení jednotlivých objektů bude stanoveno na základě statického návrhu. Ve studii je uvažováno se založením objektů na základových železobetonových dvoustupňových pasech a patkách, doplněné mikropilotami.

4.3. Nosný konstrukční systém a obvodový plášť.

Nosná konstrukce objektů bude provedena ze železobetonového konstrukčního (rámového) sloupového systému, doplněného železobetonovými průvlaky.

Stropní konstrukce bude tvořena železobetonovým monolitickým stropem, event. železobetonovými prefabrikovanými deskami.

Obvodové zdivo bude provedeno z keramických tvárnic tloušťky 300 mm s kontaktním zateplovacím systémem tloušťky min. 200 mm, s tepelnou izolací z polystyrénu EPS nebo minerální vlny.

4.4. Svislé vnitřní nenosné konstrukce (příčky).

Dělicí stěny budou provedeny z keramických tvárnic.

4.5. Schodiště.

Schodiště spojující jednotlivá podlaží bude železobetonové monolitické.

4.6. Podlahové konstrukce.

Skladba podlahových konstrukcí bude řešena v dalším stupni projektové dokumentace. Předpokládají se povrchy z keramické dlažby, PVC podlahoviny a dřevotřískových plovoucích desek.

4.7. Střešní konstrukce.

Nosná konstrukce střechy bude provedena z dřevěných vaznic. Krytina se předpokládá jako plechová, event. bude provedena z keramických tašek.

4.8. Úpravy povrchů.

Vnitřní omítky budou provedeny stěrkovými jednovrstvými systémovými omítkami s armovací sklotextilní tkaninou. Konečnou úpravou vnitřních stěn a podhledů bude malířský disperzní dvojnásobný nátěr, na penetrační nátěr. V sociálních místnostech budou stěny obloženy keramickým obkladem.

4.9. Podhledy.

Podhledy budou provedeny ze sádrokartonových desek. U sociálních místností a umýváren bude použita sádrokartonová impregnovaná deska s odolností proti vlhkosti. Součástí podhledů budou systémová revizní dvířka. Nad podhledy bude umístěna parotěsná fólie a izolace z minerálních vláken.

4.10. Tepelné izolace.

Tepelné izolace budou zahrnovat dodatečné zateplení obvodového zdiva a železobetonové konstrukce kontaktním zateplovacím systémem, s tepelnou izolací z polystyrénových desek EPS, event. z minerální vlny. V úrovni terénu bude provedena izolace z extrudovaného polystyrénu a nad posledním podlaží budou umístěné desky z minerální (kamenné) vlny.

4.11. Klempířské konstrukce.

Klempířské prvky, které budou součástí dodávky střešního pláště, budou provedeny z vysoce jakostního pozinkovaného lakovaného plechu.

4.12. Výplně otvorů.

Okna a dveřní výplně v obvodovém plášti budou provedeny z hliníkového nebo plastové systému. Vnitřní dveře budou provedeny jako dřevotřískové, s povrchovou úpravou dřevěnou dýhou, do obložkových zárubní.

A.5. TECHNIKA PROSTŘEDÍ STAVEB.

(příklad možného řešení)

5.1. Připojení objektů na technickou infrastrukturu.

Jednotlivé objekty budou napojené na technickou infrastrukturu samostatnými přípojkami, zahrnující vodovod, plynovod, splaškovou kanalizaci, energetickou a datovou síť.

Napojovací body přípojek budou řešené v dalším stupni projektové dokumentaci a na základě vyjádření a stanovisek správců (vlastníků) technické infrastruktury, se kterými budou tyto napojovací body projednávány.

5.2. Vytápění.

Hlavním zdrojem tepla a teplé vody objektů budou plynové kondenzační kotle. Doplňujícím zdrojem bude fotovoltaický systém.

5.3. Větrání.

Pro větrání objektů budou sloužit vzduchotechnické jednotky se zpětným získáváním tepla rotačním regeneračním výměníkem.

Zajištění minimálního množství vzduchu bude vycházet dle Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci teploty, vlhkosti, rychlosti proudění, koncentrace, dávky čerstvého vzduchu. Pro odsávání je počítáno WC 50 m^3/hod, umyvadlo 30 m^3/hod, pisoár 25 m^3/hod, sprcha 150-200 m^3/hod, šatní místo 20 m^3/hod.

5.4. Požadavek na zásobování požární vodou.

Požadavek na zdroj požární vody je stanovené dle ČSN 73 0873 a bude zabezpečen požárním vodovodem.

5.5. Elektroinstalace.

Objekty budou připojené na rozvodnou síť nízkého napětí samostatnými přípojkami.

Rozvodná soustava: 3 PEN AC 50 Hz, 230/400V, TN-C-S
Zkratové poměry: do 10 kA

Ochrana před úrazem elektrickým proudem:

podle ČSN 33 2000-4-41 ed. 3: základní - izolací, přepážkami, kryty, při poruše:
automatickým odpojením od zdroje, doplněná: pospojováním, proudovým chráničem.

V objektu budou provedena svítidla v provedení stropním a nástěnném. Osvětlovací soustavy budou tvořit LED svítidla.

Součástí elektroinstalace bude instalace zařízení EPS (elektrická požární signalizace), EZS (elektrická zabezpečovací signalizace), MaR (měření a regulace), elektrického vrátného (audio, videotelefon), strukturované kabeláže, zařízení pro STA a fotovoltaika.

Ochrana před atmosferickým přepětím.

Objekty budou opatřeny vnější ochranou před bleskem dle ČSN EN 62305. Pro jímací soustavy bude zvolena kombinace metod mřížové soustavy a ochranného úhlu.

5.6. Fotovoltaika.

Součástí objektů bude realizace fotovoltického systému s 3.fázovým připojením do distribuční sítě. Bude se jednat o FVE – elektrárnu, u které bude elektrická energie vyrobena a zpracovávána v daném odběrném místě pro vlastní spotřebu. Elektrárna bude vybudována na střechách, panely budou osazeny na pomocné hliníkové konstrukce a budou vynesené ocelovými nosníky, které budou součástí dodávky ocelové konstrukce. Elektrárna bude tvořena fotovoltaickými panely.

5.7. Požárně bezpečnostní řešení.

Požárně bezpečnostní bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

B. VÝKRESOVÁ ČÁST.



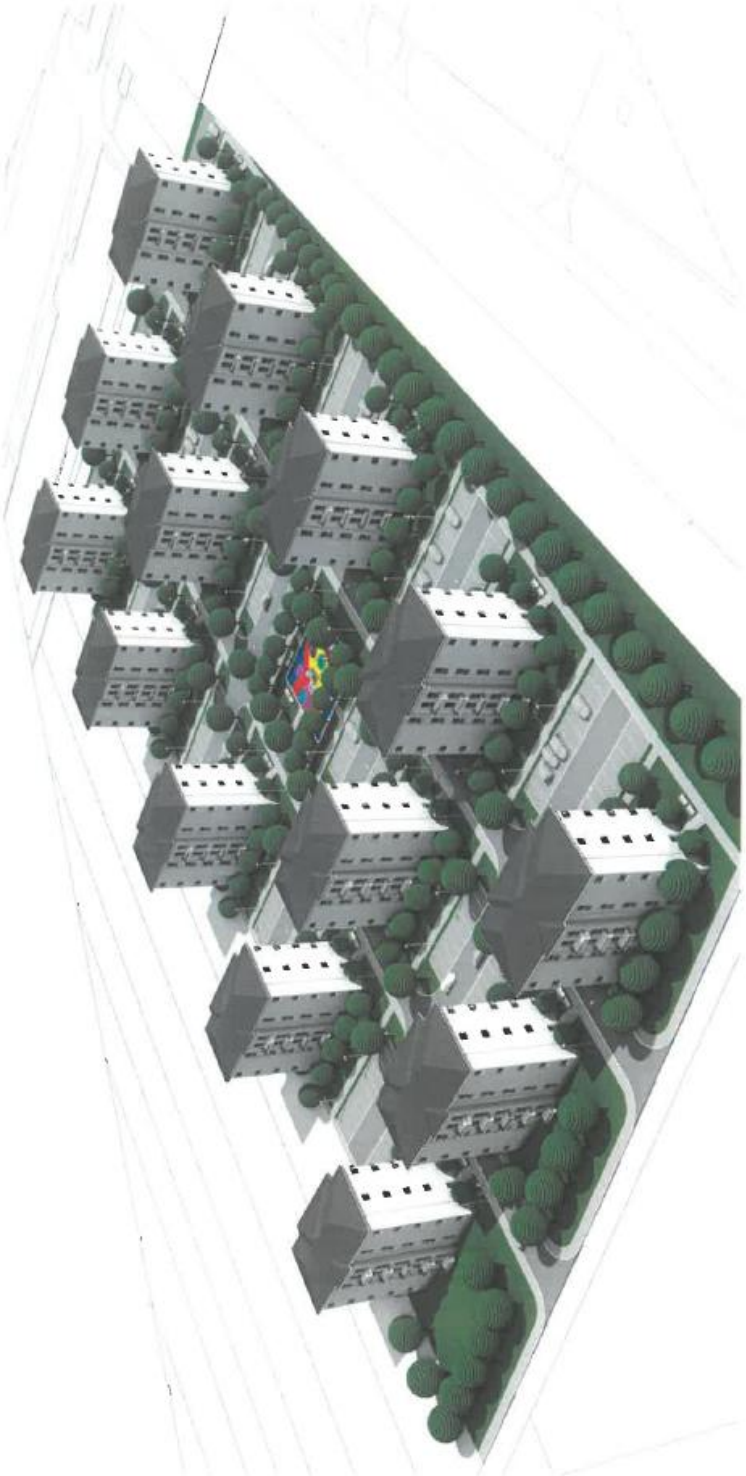
Stránka 8 z 16

Situační výkres širších vztahů, umístění stavby.
(Příklad možného řešení)

Situační výkres, umístění stavby a příjezd ke stavbě z ulice Kojetínská.
(Příklad možného řešení)



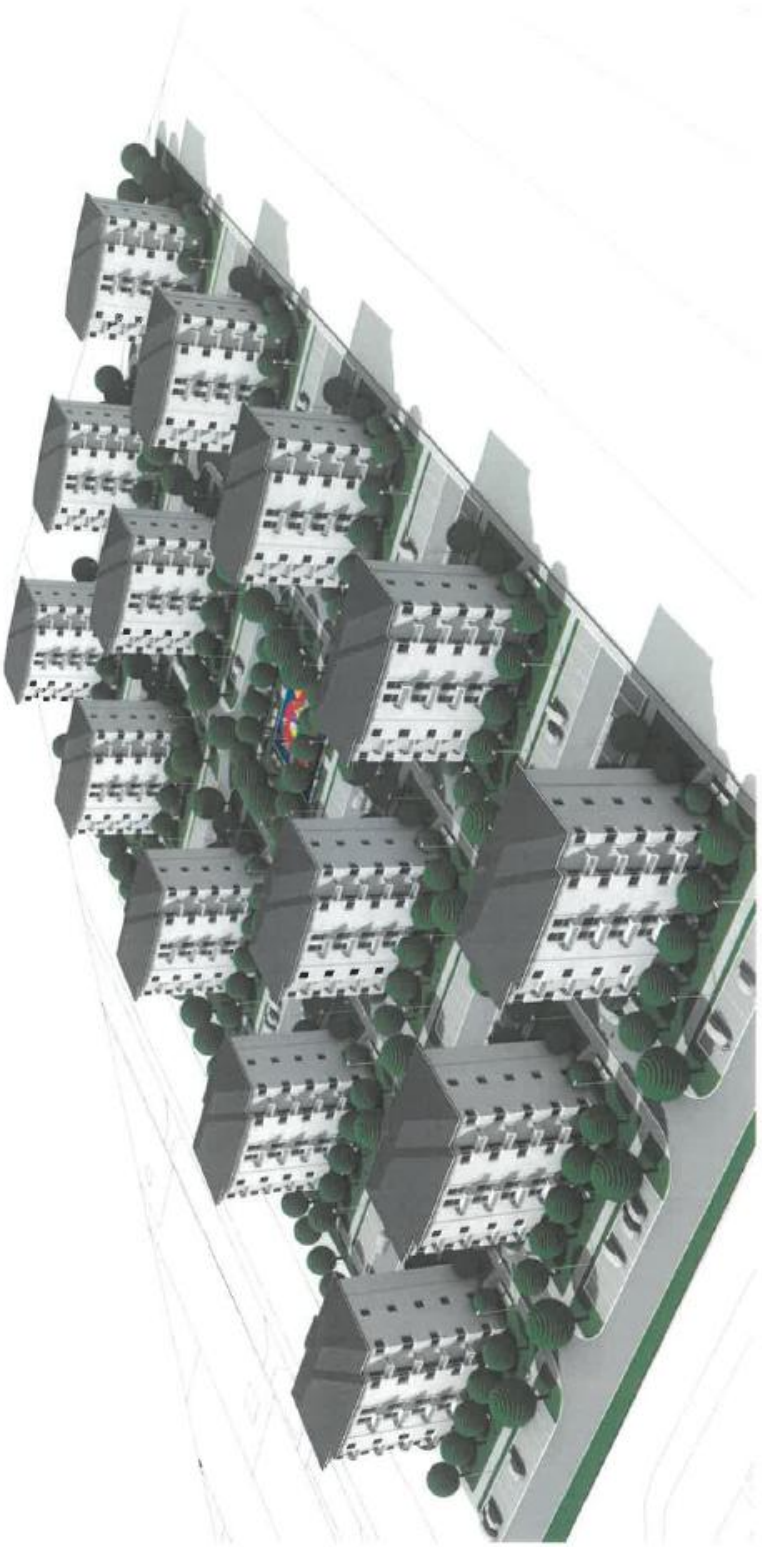
Prostorový pohled.
(Příklad možného řešení)



Prostorový pohled.
(Příklad možného řešení)



Prostorový pohled.
(Příklad možného řešení)



Prostorový pohled.
(Příklad možného řešení)

Prostorový pohled.
(Příklad možného řešení)



Rovinné pohledy.
(Příklad možného barevného řešení)

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**4351**
Katastrální území:	Kroměříž [674834]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Calaba Vlastimil, Prostějovská 539, Tovačov I-Město, 75101 Tovačov	

Pozemky

Parcelní číslo
st. 1847; součástí pozemku je stavba
1582/13
4586

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.12.2025 14:00.

© 2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.7.8 b0 [WWW6] RSS

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**4852**
Katastrální území:	Kroměříž [674834]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Calaba Vlastimil, Prostějovská 539, Tovačov I-Město, 75101 Tovačov	1/2
Zemědělský podnik Kvasicko, a.s., Trávník 123, 76701 Kroměříž	1/2

Pozemky

Parcelní čísla
1385

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 16.12.2025 14:00.

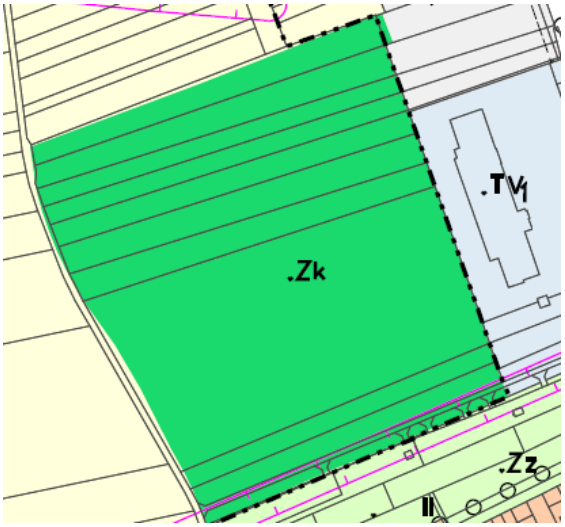
© 2004 - 2025 Český úřad zeměměřický a katastrální

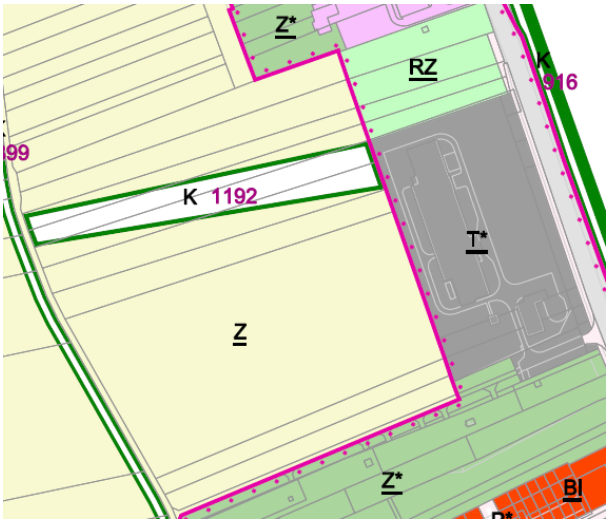
Verze 6.7.8 b0 [WWW6] RSS

MeUKM/163327/2025

Námitka
Výrok:
Námitkám se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Úvodem je vhodné k námitkám podatele poznamenat, že se jedná povětšinou o námitky k řešením, které nedoznaly podstatných úprav oproti návrhu ÚP pro veřejné projednání. Přesto lze k jednotlivým námitkám podatele uvést následující:

Ad II. Námitky vůči vymezení ploch a podmínky jejich využití v lokalitě „Za Humny“
Úvodem považuje podatel vhodné ve stručnosti shrnout vývoj regulace na pozemku p.č. 4586 zapsaném na LV č. 4351 (cca ¼ pozemku náleží do II. třídy ochrany ZPF, zbývající část pak do IV. třídy ochrany ZPF), a to podle platného ÚP Kroměříž, návrhu ÚP pro společné jednání, návrhu ÚP pro veřejné projednání a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.



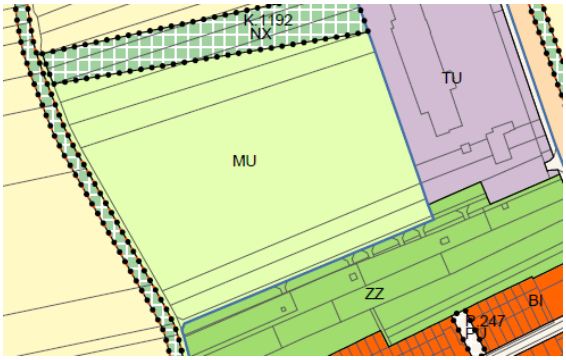


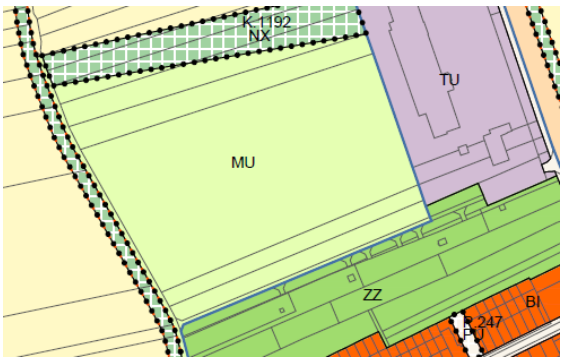
Podle platného ÚP Kroměříž (vlevo) se jedná o plochu krajinné zeleně (.Zk), v níž není v zásadě připuštěna jakákoliv zástavba. Ostatně platný ÚP Kroměříže ji charakterizuje takto: „nestavební, nesídelní plochy zeleně, jejichž rozvoj je řízen především přírodními procesy a které slouží zejména pro zachování a obnovu přírodních hodnot území. Tyto plochy dle konkrétní situace umožňují realizaci prvků ekologické stability, ochranu dalších ekologicky významných prvků krajiny, přírodních zdrojů vod, realizaci protipovodňových valů a poldrů, doplňkově slouží také k oddechu, rekreaci a pobytu v přírodě a podmíněně i k ekologickému (k přírodě šetrnému) zemědělství. Na jejich bližší specifikaci a omezení obecné přípustnosti se podílejí další limity (např. ochrana prvků přírody, územní systémy ekologické stability, ochranná pásma zdrojů vod aj.).“ Tento stav přitom potvrzuje i podatelem aktuálně předkládaná studie Bytové domy „Za Humny“ zpracovaná Ing. Karlem Srněnským 03/2025 (dále jen „Studie BD „Za Humny“).

V případě návrhu ÚP pro společné jednání (vpravo) došlo k vymezení stabilizované plochy zemědělské. Hlavní využité této plochy je vymezeno jako zemědělský půdní fond primárně využívaný za účelem produkce, v zásadě bez možnosti jakékoliv zástavby. Ostatně mj. dle

aktuálních údajů z veřejného registru půdy – LPIS – je patrné, že jde o pozemek zemědělsky využívaný Agrodružstvem Postoupky, družstvo jako standardní orná půda.

Dále je vhodné poukázat na regulaci podle návrhu ÚP pro veřejné projednání (vlevo) a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo):





Mezi návrhem ÚP pro veřejné projednání a návrhem ÚP pro opakované veřejné projednání nedošlo k podstatným změnám. Předmětný pozemek podatele je součástí plochy s rozdílným způsobem využití MU – Smíšené nezastavěného území všeobecné, tedy jde o zemědělský půdní fond neintenzivně využívaný s podmíněně přípustným (stavebním) využitím. K tomu blíže lze odkázat na návrhy ÚP pro veřejné projednání a opakované veřejné projednání.

Toliko úvodem pro vyjasnění východisek při posuzování pozemku podatele, který se snaží navozovat dojem, že podle platného ÚP Kroměříž je jeho pozemek určený k zástavbě.

Skutečnost, že podatel připravuje výstavbu na ploše, která podle již platného ÚP Kroměříž není určena k zástavbě, nemá vliv na projednávaný nový ÚP. Ani samotná skutečnost, že došlo k investici – účelově blíže nespecifikovaných – finančních prostředků, neznamená, že by toto bylo argument pro to, aby zde došlo k novému vymezení návrhové plochy. Stávající územní plán výstavbu na pozemku podatele nepřipouští, nečiní tak ani návrh nového ÚP, přičemž návrh nového ÚP je dokonce pro podatele výhodnější, neboť drobnou stavební činnost připouští. Je nutné si uvědomit, že právě v souladu s principem kontinuity územního plánování v případě pozemků podatele nedošlo k podstatné změně, neboť podatel neměl plochu určenou pro bydlení a ani v novém ÚP takovou plochu nemá. To vše za situace, kdy by mělo jít o zábor zemědělské půdy (ačkoliv to podatel příliš nezdůrazňuje, čtvrtina plochy je součástí ZPF II. třídy ochrany).

K tvrzení, že by postup měl být rozporný se zadáním a cíli územního plánování, je nutné uvést, že toto tvrzení není pravdivé. Ne každý pozemek na území města Kroměříže je v souladu s cíli a úkoly možné vymezit jako zastavitelný, nota bene za situace, kdy podle platného ÚP zastavitelný není a je využíván k vymezenému účelu (zemědělská činnost).

Stejně tak nejde o vyloučení lokality, nýbrž o to, že není tato lokalita nově vymezována. Na tom není nic pozoruhodného ani nezákonného. Je naprosto legitimní nevytvářet samostatná nová sídla uvnitř produkční krajiny a zabírat další nové plochy, když i demograficky počet obyvatel Kroměříže klesá.

V rámci vypořádání námitek k návrhu ÚP pro veřejné projednání bylo vycházeno při úpravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání zejména ze stavu projednání ÚP tak, aby nedocházelo ke změně celkové koncepce ÚP. Z tohoto důvodu nedošlo k vymezování nových rozsáhlých zastavitelných ploch. Ostatně pouze sám podatel požaduje vymezení nové zastavitelné plochy cca 3 ha, což rozhodně není marginální. Cílem pak při přípravě nebylo „nahradit" veškeré plochy, které nebylo možné aktuálně využít, neboť se s těmito plochami výhledově počítá, a proto zde byly vymezeny územní rezervy.

K diskriminační povaze návrhu pak podatel blíže neuvádí to, ve srovnání s kým se cítí být diskriminován. Velmi obecně uvádí, že se má jednat o vlastníky půdy I. třídy ochrany, avšak neuvádí které. Stěží tedy lze podateli vysvětlit tento odlišný přístup. Obecně lze tedy k tomu uvést, že návrhové plochy byly vymezovány tam, kde to dávalo mj. i urbanisticky smysl, při reflexi cílů a úkolů územního plánování. Nejednalo o výběr nahodilý, jak naznačuje podatel.

K přiložené studii je nutné uvést, že podatel neprokazuje, jakým způsobem, kdy a komu byla tato Studie BD „Za Humny" předložena, tedy jakým způsobem ji adresoval pořizovateli v rámci procesu pořízení nového ÚP. Podatel sám – byť právně znalý (jde o advokáta zapsaného v seznamu ČAK) – neprokazuje, jak tuto studii předložil. Ostatně i ze samotné studie vyplývá, že zastavitelnost této lokality je poměrně problematická.

Východisko podatele o stávající zastavitelnosti jeho pozemku je tedy mylná. Nejde tedy o to, že by nově se zastavěním nebylo počítáno, ba právě naopak, návrh ÚP pro opakované veřejné projednání připouští podmíněně určitou míru zástavby, což je nezanedbatelný posun od platného ÚP Kroměříž, který ji nepředpokládá vůbec.

Co se týče udržitelného rozvoje města Kroměříž, je nutné si uvědomit, že udržitelný rozvoj nespočívá v dalších a dalších záborech zemědělské půdy v lokalitách, které v zásadě nijak nenavazují na stávající zastavěné plochy. I ze samotné Studie BD „Za Humny" je zjevné, že by mělo jít o v zásadě samostatnou „enklávu", nové sídlo, které nenavazuje na konkrétní zastavěné lokality.

K (citovanému) zadání je nutné uvést, že zadání neuvádí, že by mělo být vymezeno přesně tolik a tolik ploch pro bydlení. Je nutné si uvědomit, že od schválení zadání došlo také k vývoji demografie na území města Kroměříže, z něhož je mj. patrné, že od r. 2014 do r. 2025 klesl počet obyvatel Kroměříže o cca 1.000. Tento trend je přitom poměrně dlouhodobý.

Celkově bylo dospělo v rámci procesu pořízení nového ÚP, že navržené návrhové plochy pro bydlení (a další plochy umožňující bydlení) je dostatečné, a to i s ohledem na vymezené územní rezervy. Tento postup lze považovat za naprosto legitimní a racionální.

Dále je nutné – ve shodě s relevantní judikaturou uvést (viz např. usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17, v němž tento soud konstatuje: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu.") – uvést, že neexistuje právo podatele na to, aby byl územní

plán změněn a jemu byly nově vymezeny zastavitelné plochy. Sama o sobě skutečnost, že toto podatel požaduje, není dostatečná.

K problematice záplavového území je nutné odkázat na odůvodnění návrhu ÚP a na pasáže rozhodnutí o námitkách, která se váží k problematice záplavového území (viz např. námitky PMS Reality a.s., či TOMA rezidenční Kroměříž, s.r.o.).

Ve vztahu k tvrzením podatele, že návrh ÚP pro opakované veřejné projednání není souladný se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF"), je nutné zdůraznit, že příslušný dotčený orgán s navrženými zábory ZPF souhlasil v rámci koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 16. 12. 2025 č. j. KUZL 112844/2025. Tento dotčený orgán podle zákona o ochraně ZPF konkrétně uvedl: „Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný k uplatnění stanoviska ve smyslu ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, uplatňuje z výše uvedených důvodů k opakovanému veřejnému projednání Územního plánu Kroměříž souhlasné stanovisko."

K požadavku podatele na to, aby došlo ke změně využití pozemků p.č. 4904 a p.č. 4909 je možné odkázat na již shora uvedené. Pozemek podatele není napojen dopravně, přičemž město Kroměříž je územní samosprávný celek nabytý vlastní právní subjektivitou a vlastníkem jako každý jiný. Stěží lze vnucovat obdobným způsobem vůli podatele městu Kroměříž za účelem zhodnocení pozemků, které ani nejsou zastavitelné. Není souladné s cíli a úkoly územního plánování vymezování „ulic" a veřejného prostranství tam, kde není plánována žádná návrhová zastavitelná plocha. Požadavku podatele tedy nebylo možné vyhovět.

Závěrem k této nedůvodné námitce je možné dodat, že nikdo nemá právní nárok na konkrétní vymezení svého pozemku, a to ani podatel. V daném případě pozemek podatele nebyl shledán jako pozemek, na němž by měla být vymezena nová návrhová (rozvojová) plocha v rámci území.

<u>Ad III. Námitky vůči vymezení ploch a podmínky jejich využít v lokalitě „Račín"</u>
Jedná se o opakovanou námitku do plochy, kde nedošlo ke změně funkčního využití, tedy ani k podstatné úpravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo) vůči návrhu ÚP pro veřejné projednání (vlevo):



V rámci pozemku p. č. 5036 v k.ú. Kroměříž má podatel – zcela nesprávně – za to, že na tomto pozemku mělo vzniknout veřejné prostranství, pročež navrhuje, aby zde bylo v rámci návrhu ÚP vymezeno. K této námitce je opětovné nutné uvést, že na předmětném pozemku žádné veřejné prostranství nevzniklo, pročež není důvod, aby došlo k funkční změně využití tohoto pozemku. Dojde tedy k zachování navrženého způsobu využití podle návrhu ÚP pro veřejné projednání.

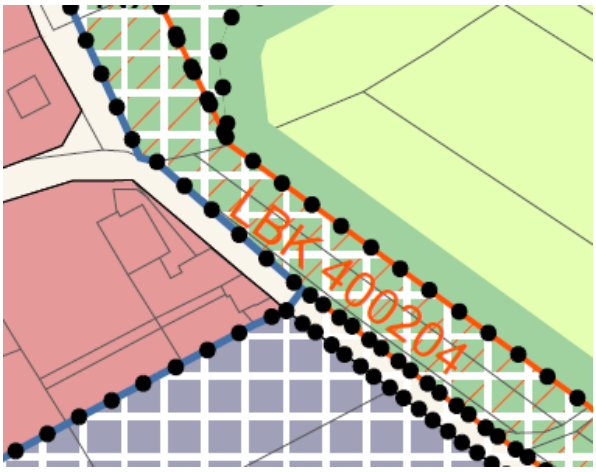
Ve vztahu ke stupni automobilizace je pak vhodné poukázat na to, že došlo k vypuštění stupně automobilizace napříč návrhem ÚP, pročež tato námitce je zcela mimoběžná.

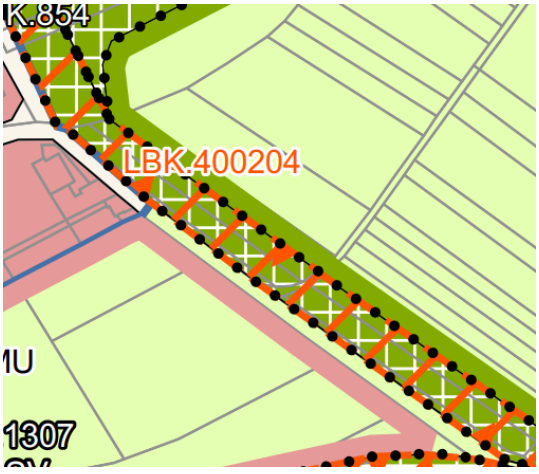
Problematika dopravy (vč. statické) je v návrhu ÚP řešena dostatečným způsobem. Požadavek na doplnění procentuální korekce automobilové dopravy není legitimní. Má-li podatel za to, že potřebuje více parkovacích stání, nechť si tyto řeší v rámci svých pozemků. Při přípravě návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání panovala shoda na tom, že město Kroměříž v současné době využít této korekce nehodlá.

K požadavku na úpravě regulativů plochy BI, je nutné uvést, že konkrétní stavební záměry budou předmětem posouzení v řízení podle nového stavebního zákona. ÚP představuje východisko regulace, přičemž soulad s územním plánem je jedním z kritérií, jimiž jsou stavební záměry posuzovány. Je nutné pak reflektovat další požadavky podle veřejnoprávních předpisů, zejména požadavky na výstavbu aktuálně stanovené nejen v novém stavebním zákoně, ale též ve vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů. Doplňování obdobného regulativu – soulad s charakterem zástavby – byl vyhodnocen jako nadbytečný. Stávající požadavky vyplývající z návrhu ÚP byly vyhodnoceny jako dostatečné.

Ad IV. Námitky vůči vymezení ploch a podmínky jejich využití v lokalitě Kotojedy

Konečně podatel namítá vymezení LBK 400204. Pro připomenutí je vhodné poukázat na regulaci podle návrhu ÚP pro veřejné projednání (vlevo) a návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání (vpravo):





Z výše uvedeného je zřejmé, že v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání nedošlo ke změně, přičemž právní předchůdce podatele tuto regulaci nezpochybnil. Jedná se o námitky nepřípustné.

Ve stručnosti lze však uvést, že je tento biokoridor navržený k propojení stávajícího LBK 400205 a Vážanského potoka. Je vedený okrajem bloku orné půdy, podél stávající komunikace a představuje zábor ZPF III. třídy ochrany. Tento lokální biokoridor byl navržen v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Umělé vytváření biokoridoru v místech, které požaduje podatel, nemá žádný smysl při reflektování smyslu a účelu biokoridoru a jeho návazností.

Ani tato námitka podatele tedy není důvodná.

***Ad V. Další námitky a připomínky k procesu pořizování územnímu plánu** (jde o překlep podatele, je respektováno)*
Tvrzení podatele ohledně toho, že by mu nebyl zpřístupněn spis nového ÚP v souladu s platnou právní úpravou, se nezakládá na pravdě. Je nutné si uvědomit, že řízení o územním plánu, což je řízení o opatření obecné povahy, nemá účastníky řízení ve smyslu ust. § 27 správního řádu. Z tohoto důvodu nelze nahlížet do spisu postupem podle § 38 odst. 1 správního řádu. Naproti tomu je možné nahlížet do spisu v souladu s § 38 odst. 2 správního řádu, tedy po splnění těchto podmínek. Pokud měl podatel zájem na nahlížení do spisu, měl požádat o nahlížení do spisu a prokázat splnění zákonných podmínek. Tato „námitka" je tedy nedůvodná.

Není zřejmé, u kterých částí není zřejmé, z čeho jeho zpracovatel vycházel. Tím, že je podatel nekonkrétní, nelze se k tomuto bodu konkrétně vyjádřit.

K tvrzení o vytracení Studie BD „Za Humny" je nutné uvést, že pokud podatel adresoval pořizovateli Studii BD „Za Humny", pak nepochybně je schopen toto prokázat, což nečiní. Pakliže cokoliv bylo adresováno pořizovateli, je nutné předložit průvodní dopis, z něhož je zřejmé, že má být konkrétní dokument adresován právě pořizovateli. Pakliže není adresován, je možné, že nebyl předložen pořizovateli.

K tvrzení, že nebylo reagováno na dotazy či připomínky veřejnosti, je nutné uvést, že toto není tvrzení pravdivé. Záznam z veřejného projednání i z opakovaného veřejného projednání prokazuje opak. Taktéž jak námitky a připomínky do návrhu ÚP pro veřejné projednání, tak i námitky a připomínky do návrhu ÚP do opakovaného veřejného projednání byly řádně vypořádány a vyhodnoceny.

K jednání s dotčenými orgány je vhodné uvést, že tato jednání jsou standardní součástí procesu v rámci územního plánování. Směřují-li námitky podatele do řešení záplavového území, tak je nutné uvést, že při redukci ploch bylo respektováno vymezení záplavového území při reflexi urbanistických hodnot a cílů a úkolů územního plánování. Je-li podatel nekonkrétní, stěží může předpokládat konkrétní odpověď.

Celkově je tedy nutné veškeré námitky (a připomínky) podatele vyhodnotit jako nedůvodné, a to s ohledem na shora uvedené.



Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí č.p. 115/1
767 01 Kroměříž

Ke sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad

V Kroměříži dne 16.12.2025

Podatel námitek a připomínek:

Vlastník a spoluvlastník pozemku a staveb v k.ú. Kroměříž.:
Ing. Hana Kubáčková, nar. 9.8.1965, bytem Kroměříž, U Sýpek 1305 (dále jen vlastník)

Věc:

Námitky a připomínky k návrhu územního plánu Kroměříž a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území

Podatel námitek a připomínek je vlastníkem a spoluvlastníkem nemovitostí a staveb zapsaných na LV č. 709, LV č. 6531, LV č. 6535 a LV 6567 pro obec Kroměříž, k.ú. Kroměříž. Vlastnická práva k jejich nemovitostem jsou významně dotčena návrhem Územního plánu Kroměříž a upraveným a posouzeným návrhem Územního plánu Kroměříž a Vyhodnocením vlivů Územního plánu Kroměříž na udržitelný rozvoj území tak, jak byl zveřejněn veřejnou vyhláškou ze dne 7.11.2025 pod sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad (dále jen „**Návrh ÚP**").

1

V srpnu 2024 bylo veřejné projednání návrhu ÚP, kde vlastník uplatnil námitky a připomínky dne 12.8.2024 a **setrvává na již uplatněných námitkách a připomínkách**. Oproti předchozímu veřejnému projednání návrhu došlo k dalším významným úpravám návrhu územního plánu, které negativně ovlivní vlastnická práva a vlastníka. Po důkladném posouzení Návrhu ÚP proto Vlastník **opětovně uplatňuje** své námitky a připomínky.

Vlastník žádá, aby námitky byly zohledněny věcně napříč všemi částmi územního plánu, aniž by bylo explicitně specifikováno každé místo všech částí Návrhu ÚP, k němuž se ta, která námitka vztahuje.

Námitky:

LV 6531 a 6535 – Plochy SM

V textové části Návrhu UP je uvedeno v lokalitě Štěchovice

- Charakter zástavby udává převážně bloková kompaktní městská zástavba předměstí, typická převážně řadovou zástavbou ulic Gen. Svobody, Soudní, Smetanova nebo Štěchovice, umístěnou na hranici veřejného prostranství, s vysokým podílem zahrad ve vnitrobloku nebo umístěním areálů občanského vybavení. Zahrady ve vnitrobloku jsou vnitřními rezervami struktury a mohou být využity pro rozvoj občanského vybavení veřejného.

Nelze souhlasit s tvrzením, že „Zahrady ve vnitrobloku jsou vnitřními rezervami struktury a mohou být využity pro rozvoj občanského vybavení veřejného, např. mateřská škola, komunitní centrum, atp „. Právě v této částečné klidové části by došlo k neúměrnému navýšení hluku, imisí a emisí z dopravy. Také by došlo ke zhoršení kvality prostředí a pohody bydlení.

Požaduji, vypuštění textu:

Zahrady ve vnitrobloku jsou vnitřními rezervami struktury a mohou být využity pro rozvoj občanského vybavení veřejného.

LV 6567

- **Protipovodňová opatření**

V textové části odůvodnění ÚP je uvedeno:

Protipovodňová opatření je nezbytné řešit jako komplexní systém s ohledem na umístění města v údolí řeky Moravy, a navíc v problematickém místě pod zaústěním toků Malé Bečvy a Moštěnky. Návrhy protipovodňových opatření jsou v územním plánu převzaty z podrobnější dokumentace "Návrh efektivních opatření ke snížení povodňových rizik v dílčím povodí Moravy

a Mošťěnky – lokalita Kroměříž, Agroprojekt PSO s.r.o., Brno 2015 (dále jen „PPO Morava a Moštěnka – lokalita Kroměříž").
Návrh je kombinací protipovodňových hrází, zdí, čerpacích stanic a dalších objektů a opatření.
K základním principům patří odvedení povodňových průtoků Moštěnky a Malé Bečvy mimo zastavěné území města a jejich řízené rozlití v nezastavěných plochách východně od zástavby Kroměříže s ochranou zástavby Bílan ohrázováním.
V Kroměříži jsou navrhovány hráze chránící pravobřežní zástavbu města včetně zámeckého parku.
Jednotlivé objekty systému jsou spolu vzájemně funkčně provázány a kompletní protipovodňové ochrany města bude dosaženo dokončením všech uvedených opatření.
Veškerá opatření byla v uvedené dokumentaci navrhována na základě podrobných hydrotechnických výpočtů v modelu 2D proudění. Prvky PPO jsou vymezeny plochami TU (technická infrastruktura všeobecná) a zobrazeny v Hlavním výkrese návrhu ÚP Kroměříž.
Návrh PPO vyplývá z opatření Dílčího plánu povodí Moravy MOV_03-01 MOV31723217.
Návrh PPO Morava a Moštěnka – lokalita Kroměříž ***je jedním z možných řešení protipovodňové ochrany města Kroměříže před povodňovými stavby Moravy a Moštěnky****. Ve všech plochách s rozdílným způsobem nvyužití dle Hlavního výkresu ÚP Kroměříž je přípustné umisťování PPO.*
V povodí Kotojedky jsou vymezeny plochy územních rezerv pro přírodě blízká protipovodňová opatření (TUna ZK). Zde bude dále prověřována podoba možných PPO v koordinaci s okolními obcemi v povodí Kotojedky a Povodím Moravy (v projekční přípravě, studie III. Etapa: Návrhy efektivních opatření pro snížení povodňových rizik v dílčím povodí Moravy - lokalita Kroměříž jih, povodí Kotojedky a Zacharky, VUT Brno, 2022, ***aktualizace 2024),*** *předpokládá se koordinace v rámci ÚPP (např. územní studie), který může bude podkladem pro případnou změnu ÚP Kroměříž.*

Je velmi zarážející, že Kroměříž má být chráněna navrženými PPO Morava – Moštěnka dle dokumentace z roku 2015. Tato dokumentace nebyla aktualizovaná, navíc některé obce již realizovali svá opatření. Dále je uvedeno, že **je jedním z možných řešení protipovodňové ochrany města Kroměříže před povodňovými stavby Moravy a Moštěnky.** Pokud by se uvažovalo o realizaci protipovodňových opatření z takto starého projektu, který ani nebyl aktualizován domnívám se, že protipovodňová opatření nebudou dostatečně účinná, neboť projekt je poplatný své době a technologicky zastaralý, a tudíž nemůže odpovídat faktickému stavu a možným změnám v území. Nevím**, jaká jsou další možná řešení ?**

<u>Požaduji</u>, aby Návrh ÚP nespecifikoval plánovaná protipovodňová opatření tím, že jsou Protipovodňová opatření jsou přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Budou řešena jako přírodě blízká s ohledem na ochranu krajinného rázu a s důrazem na jemnou modelaci terénu a přírodní podobu.

3

Další připomínky a námitky, které jsou podány ve veřejném zájmu jako občan města Kroměříže:

- **Rozpor se zadáním ÚP a cíli územního plánování (nevymezení dostatku ploch pro bydlení)**

Jedním ze základních cílů územního plánování je nezbytné vymezovat v územních plánech zastavitelné plochy pro bydlení ruku v ruce s vymezením ploch rozvoje výroby a podnikání pro zvýšení počtu pracovních míst. Odhad potřeby ploch pro bydlení a pro výrobu a podnikání má vycházet z demografických analýz (Urbanky) a promítá se do zadání územního plánu. Také odůvodnění Návrhu ÚP předpokládá potřebu cca 1000-1100 nových bytů už v roce 2028, což odpovídá potřebě vymezit přibližně 108 – 111,8 ha zastavitelných ploch pro bydlení k roku 2028 v textu odůvodnění Návrhu ÚP). Celkem je tak v Návrhu ÚP pro bydlení vymezeno nejvýše 61,78 ha Ve světle uvedeného se jeví zrušení zastavitelnosti řešené lokality (v ploše desítek ha) jako věcně nesprávné a rozporné se zadáním ÚP.

Když existuje návrh protipovodňových opatření v předmětném záplavovém území, tak není jasné proč a z jakého důvodu byla zástavba v lokalitách vyloučena. Není to jasné z textové části ani v odůvodnění Návrhu to není srozumitelně vysvětleno. Ani na opakovaném veřejném projednání nebyl pořizovatel tuto věc řádně vysvětlit a ani se nepokusil o dohodovací jednání s dotčeným orgánem (pořizovatel tuto skutečnost uvedl na veřejném projednání) .

Dopravní koncepce:

Návrh ÚP v podobě k opakovanému veřejnému projednání neobsahuje v otázkách dopravní koncepce významnější rozdíly. Nicméně označení ploch vymezených pro dopravní infrastrukturu (dotčenou již uplatněnými námitkami) se změnilo a v upraveném Návrhu ÚP a to že byly předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravní půlokruhů, vypuštěny. Doprava je řešena doplněním a propojením místních vazeb a vytvářením alternativních dopravních tras pro rozptýlení dopravních intenzit místních přepravních vztahů, zejména v rámci systému veřejných prostranství, včetně napojení dopravní sítě města na nadřazenou dopravní síť. Změnilo se i odůvodnění dopravní koncepce. Hlavně se doplnilo text:

Celkový extenzivní obchvat města není vhodný zejména z následujících důvodů:

- *dopravní trasa neobsluhuje zastavěné území nebo zastavitelné plochy*
- *negativní dopad na krajinu (rozsáhlé zábory ZPF, rozsáhlé terénní úpravy)*
- *velká vzdálenost trasy od zdrojů a cílů snižuje její efektivitu*
- *minimální přenos cílových dopravních vztahů a vnitroměstského tranzitu*
- *problematické napojení na dálnici D1*
- *problematické napojení trasy přes Dolní Zahrady*

=> nákladnost trasy není vyvážena přepokládaným dopravním výkonem

Případné alternativní vedení dopravního propojení ve volné krajině bez vazby na zastavěné území nebo zastavitelné plochy nedokáže kumulovat efekt obsluhy navazujícího území a zprostředkování dopravních vazeb a z hlediska ekonomické udržitelnosti a efektivity je méně výhodné než navržené řešení. Navržené řešení tak nemá při zachování požadavků na jeho efektivitu a funkčnost alternativu.

Přesto zůstávají v platnosti námitky a připomínky z 12.8.2024

Jen dodávám, že v dokumentu doplňující průzkumy a rozbory z roku 2011 je uvedeno:

„ Problémem v Kroměříži je zejména relativně vysoké dopravní zatížení základní komunikační sítě automobilovou dopravou a z něho plynoucí nadměrný hluk, který ohrožuje zejména přiléhající obytná území.

Kromě toho v severozápadní části nelze v úzkém pásu mezi mimořádně cennými areály Květné zahrady a psychiatrické léčebny realizovat dostatečně kapacitní propojení ulic Havlíčkova a Lutopecká.

Dotčené komunikační úseky jsou kromě odbočovacích pruhů většinou jednopruhové pro každý směr jízdy a často přerušované křižovatkami Další snižovaní rychlosti není reálné.

Mimo jiné kvůli tomu, že stále se rozjíždějící a zastavující auta ohrožují okolí také hlukem a zejména vyššími emisemi dalších škodlivých zplodin.

- **Neúplné a nepřezkoumatelné vyhodnocení SEA**

  Součástí podkladů je nové hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA), které zpracovala RNDr. Zuzana Kadlecová v říjnu 2025, a obsahuje mj. reakci na nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 26.2.2020, č.j. KUZL 83863/2019. Krajský úřad v něm konstatoval, že v tehdejším vyhodnocení SEA absentuje zhodnocení vlivu dopravní koncepce na významné urbanistické hodnoty UNESCO památky a že trasování vnějšího dopravního okruhu (mj.) v místě mezi Květnou zahradou a psychiatrickou léčebnou není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR. Vlastník očekával řádné a důkladné hodnocení vlivu dopravní koncepce (vnější třídy městské a vnějšího „krajinného" okruhu) na životní prostředí, zdraví obyvatel a zejména na památkové hodnoty Kroměříže. Jak bylo uvedeno, že se změnila dopravní koncepce (zejména trasování městské třídy vnější) od veřejného projednání Návrhu v roce 2024 neprošla významnější změnou. Zpracovatel hodnocení tak měl k dispozici a hodně času k řádným analýzám nezbytným pro vypořádání připomínek Krajského úřadu. Přesto dle názoru vlastníka SEA stále dobře zpracovaná.

  Skutečnost, že dopravní koncepce městské třídy vnější se vůbec nezměnila (došlo jen k vymazání názvu obou okruhů a k textovému potlačení významu a dopadů dopravních koridorů), tato třída stále protíná památkově chráněné prostory, stále prochází stejnou trasou včetně prostorových parametrů je vyhodnocení SEA co se týče dopravní koncepce ještě horší, než v předchozí verzi.

  S tímto tvrzením nelze souhlasit a zpracovatelka veškeré připomínky Krajského úřadu vypořádala tak, že oba dopravní půlokruhy byly z Návrhu ÚP vypuštěny a tím odpadl předmět posuzování!!!

„V novém návrhu územního plánu byly předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravních půlokruhů vypuštěny, tímto odpadl předmět posuzování. Doprava je řešena doplněním a propojením místních vazeb a vytvářením alternativních dopravních tras pro rozptýlení dopravních intenzit místních přepravních vztahů, zejména v rámci systému veřejných prostranství, včetně napojení dopravní sítě města na nadřazenou dopravní síť[1].

Patrně z téhož důvodu zpracovatelka nehodnotila vlivy dopravní koncepce na kulturní dědictví ani hodnocení dopadů na lidské zdraví z hlukové zátěže ....

Výše uvedené dle vlastníka tak činí Návrh ÚP, včetně dokumentu SEA, neúplným, zcela nepřezkoumatelným a věcně nesprávným. Při totožnosti vedení i parametrů dopravního řešení je zcela absurdní a neudržitelné tvrzení, že se od základu změnila dopravní koncepce tohoto půlokruhu.

Sice projektanti připouští, že pokud nebude možné zásadněji zasáhnout do areálu psychiatrické nemocnice, bude mezi oběma objekty pouze dvoupruhová komunikace bez doprovodné zeleně. Jenže i v takovém případě bude nezbytné ubourat přinejmenším rohové části obvodového zdiva areálu léčebny tak, aby sem bylo možné řešit dopravní označení a umístit zatáčku o vhodné velikosti poloměru směrového oblouku (resp. odbočení stanovených rozhledových poměrů). Stávající šíře prostoru mezi obvodovým zdivem obou chráněných objektů je pouhých 9,8 až 10 metrů. Na výše popisovaném se proto nic nemění ani v případě, kdy by byl v této ploše realizován minimalistický profil komunikace. Došlo by k porušení Památkového zákona.

Doprava další námitky :

Projektant ÚP byl vybrán na základě architektonické soutěže o ÚP Kroměříž. Podklady byly zastaralé z roku 2011 a proto doporučení poroty bylo následující:

Doporučení směřuje k tomu, aby zpracovatel územního plánu provedl řádné kompletní rozbory, zejména v oblasti dopravy.

Jak bylo sděleno projektantem Návrhu ÚP na veřejném projednání a opakovaném projednání nebylo toto zpracováno. Tudíž absence tohoto podkladu je chybou návrhu dopravního řešení.

Navíc v odůvodnění ÚP došlo k umazání jednotlivých profilů Typů (1 až 5) s ilustracemi návrhových profilů komunikací.

Co stále chybí je návrh problémových křižovatek, a to zejména ulice Havlíčkova (Barborka), Lesní, napojení Hulská, Železniční přejezd Altýře. Z tohoto návrhu by bylo zřejmé, zda se v těchto místech vůbec vejde samotná dopravní stavba. **Vlastník se domnívá, že nikoliv.**

6

Dle názoru vlastníka povede k narušení plynulosti provozu, pohody bydlení a bezpečnosti pohybu pěších, včetně seniorů a dětí; povede k dopravním komplikacím i při vlastním provozu výstavního areálu.

Pro jednotlivé úseky a koridory (i krajinné obslužné trasy skrze lokalitu K Terezovu a Havlíčkova) zůstávají námitky a připomínky ze dne 12.8.2024

- **Statická doprava - doprava v klidu**
  Požadavky na počet parkovacích stání stanoví § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška") požadující dodržení počtu parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky. Od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Zároveň je možné podle § 95 odst. 3 vyhlášky výpočet parkovacích stání stanovit odchylně od vyhlášky v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu. Způsob odchýlení a jeho rozsah nejsou nijak upřesněny nebo specifikovány, z čehož je nutné učinit závěr, že v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu je možné stanovit zcela vlastní výpočet parkovacích stání. V tomto případě se tedy využije základní výpočet parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky, na tento základní výpočet se musí aplikovat procentuální korekce stanovená v územním plánu, v územním plánu s prvky regulačního plánu nebo v regulačním plánu. Procentuální korekce se aplikuje vždy až po provedení základního výpočtu podle přílohy č. 1 vyhlášky.

PROCENTUÁLNÍ KOREKCE AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY PRO JEDNOTLIVÉ ÚČELY STAVEB je řešena nedostatečně – resp. není řešena vůbec. Velice nebezpečné a v rozporu s veřejným zájmem, neboť příp. developeři přenáší problém s dopravou v klidu na město, to ji však vůbec neřeší.

Požaduji, aby v textové části ÚP f (str. 56) bylo doplněno:

- **Procentuální korekce se aplikuje vždy až po provedení základního výpočtu podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v platném znění a to 2.**

Protipovodňová opatření
zůstávají v platnosti námitky a připomínky z 12.8.2024 a výše uvedené

Námitka proti zrušení rezervy pro rozšíření hřbitova SM P.263

zůstávají v platnosti námitky a připomínky z 12.8.2024

Projektant Návrhu ÚP nepředložil žádný podklad pro posouzení budoucí potřeby rozšíření hřbitova a že důvody pro zrušení rezervy jsou jiné. Vzhledem k tomu, že kroměřížský hřbitov má svou architektonickou i historickou hodnotu, a proto by se k němu mělo takto

přistupovat. Měla by se upravit místa obřadů na rozptylové loučce, vybudování důstojného kolumbária a k tomu by měla sloužit právě rezerva.

Dále byla v Návrhu ÚP nově zúžena plocha veřejného prostranství, která má sloužit k zajištění propojení ul. Velehradská a Na Dílech a zajištění dopravní obsluhy plochy SM P.263.

Plocha P.166 PU je totiž vymezena přímo v prostoru židovského hřbitova a Návrh ÚP tento fakt zcela pomíjí.

V Odůvodnění Návrhu ÚP je uvedeno:

Ze stávajícího územního plánu je přebíraná jedna plocha stabilizovaná. Zh

- nyní plocha přestavby P.263 SM, výměra 0,472 ha, celé ZPF, I. třída ochrany

Plocha se nachází pod městským hřbitovem, je umístěná mezi komunikaci, hřbitov a obřadní síň. Formálně je tvořena pozemky vedenými v katastru nemovitostí jako ZPF (zahrada, trvalý travní porost), je zde umístěný rodinný dům a větší část plochy je užívána jako přídomní zahrada. Plocha je řešena z důvodu stabilizace stávajícího způsobu využití, u větší části ZPF se jedná o nesoulad údajů katastru nemovitostí a skutečným stavem pozemků.

Vlastník se domnívá že danou situaci ohledně výše uvedených staveb lze řešit tím, že tyto stavby budou prozatím uvedeny jako dočasné.

K tomu upřesňuji, že v doplňujících průzkumech a rozborech z roku 2011, je uveden územní plán z roku 1994, kde je územní rezerva pro hřbitov ve větším rozsahu a při zpracování dnešního platného územního plánu účinného ode dne 22. 2. 2006, včetně změny 6A s účinností ode dne 6. 12. 2013. byla tato rezerva prověřena a zmenšena do dnešní podoby. **V rámci kontinuity ÚP by měla být zachována.**

Požaduji, aby Město pořídilo řádné podklady a pak o této rezervě řádně rozhodlo.

Rozpor se Zadáním Návrhu ÚP

Vlastník namítá, že návrh územního plánu neodpovídá Zadání ÚP, a to zejména v otázkách dopravních (řešení obchvatu a parkování).

Požadavkem města v Zadání ÚP bylo prověření možností odvedení dopravy mimo centrum města a její napojení na dálnici, včetně odvedení těžké dopravy z centra města a prověření potřeby zpracování variant dopravního řešení města. Projektanti měli nalézt způsob odvedení těžké nákladní dopravy ze směru od Trávníka, Těšnovic a Vážan a z průmyslových a zemědělských areálů v Kotojedech mimo Kotojedskou ulici a mimo město Kroměříž (viz str. 9 Zadání).

Dle názoru vlastníka je návrhem vedení obslužných tras právě doprava, a zvláště těžká doprava do Kroměříže přiváděna.

Měla být vyřešena možnost kapacitního parkování v centru města, možná i po obvodu historického jádra, na místních komunikacích a veřejných prostranstvích. Vhodné plochy pro parkování (příp. parkovací dům) měly být v Návrhu ÚP řešeny, avšak Návrh ÚP s novými návrhy nepřichází.

Doplnění textové části ÚP *f* :

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
f/1 Obecné podmínky využití a prostorového uspořádání

PROCENTUÁLNÍ KOREKCE AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY PRO JEDNOTLIVÉ ÚČELY STAVEB je řešena nedostatečně – resp. není řešena vůbec. Velice nebezpečné a v rozporu s veřejným zájmem, neboť příp. developeři přenáší problém s dopravou v klidu na město, to ji však vůbec neřeší.
Požadavky na počet parkovacích stání stanoví § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška") požadující dodržení počtu parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky. Od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Zároveň je možné podle § 95 odst. 3 vyhlášky výpočet parkovacích stání stanovit odchylně od vyhlášky v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu. Způsob odchýlení a jeho rozsah nejsou nijak upřesněny nebo specifikovány, z čehož je nutné učinit závěr, že v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu je možné stanovit zcela vlastní výpočet parkovacích stání. V tomto případě se tedy využije základní výpočet parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky, na tento základní výpočet se musí aplikovat procentuální korekce stanovená v územním plánu, v územním plánu s prvky regulačního plánu nebo v regulačním plánu. Procentuální korekce se aplikuje vždy až po provedení základního výpočtu podle přílohy č. 1 vyhlášky.

Zastavěnost pozemku již stavební zákon neřeší a zákonodárce má zato, že si toto má řešit obec v územním plánu

Požaduji, aby v textové části f (str. 56 -57) bylo doplněno:

- Procentuální korekce se aplikuje vždy až po provedení základního výpočtu podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v platném znění a to 2.
- Obecně zastavěnost pozemku je 30% nezpevněno, kryto zelení, pokud v podmínkách ploch není uvedeno jinak.
-

Vady Návrhu ÚP:

- Územní plán nezahrnuje převody pozemků, které realizovalo město Kroměříž z důvodu nápravy nesouladu s ÚP.

- V ÚP nejsou zahrnuty stavby, které byly realizovány a pořizovatel se k nim vyjadřoval a ze zákona musel obdržel rozhodnutí vydaná k záměru.
- Stávající stavby (RD, občanské vybavení) v plochách rekreace RZ, nejsou respektovány.
- V Ochranném pásmu ČOV, na které bylo vydáno územní rozhodnutí o ochranném pásmu z roku 1998 a je zde stanoveno, že v ochranném pásmu nebudou umísťovány, povolovány a prováděny stavby pro bydlení, stavby občanského vybavení, stavby pro průmysl a stavby pro skladování potravin, se právě umožňuje umístění těchto staveb, což je **v příkrém rozporu s tímto rozhodnutím.**

Vlastník zpochybňuje zákonnost procesu při projednávání Návrhu ÚP:

Velká část dotazů a připomínek veřejnosti byla vypořádána odkazem na možnost podat proti Návrhu ÚP námitky či připomínky. Tazatelé se opět nedočkali věcné a kvalifikované odpovědi na svůj dotaz či vysvětlení problému. Navíc nebyly upozornění na všechny změny, které byly předmětem upraveného ÚP a veřejného projednání.

Při nahlížení do spisu ÚP byl pořízen záznam do spisu s požadavkem zaslání materiálu na email, a bohužel do dnešního dne tento materiál nebyl poskytnut. Ani informace, zda je aktualizace PPO 2024 součástí spisu, nebyla zodpovězena. Tudíž neměla jsem možnost řádně prostudovat všechny podklady.

Vlastník žádá o zapracování svých námitek a připomínek výše uvedených.

Ing. Kubáčková Hana

MeUKM/163410/2025

Námitka
Výrok:
Námitce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Úvodem je vhodné poznamenat, že podatelka vznáší řadu opakovaných námitek a připomínek, které již byly formulovány vůči návrhu ÚP pro veřejné projednání, ačkoliv někdy předmětné řešení nedoznalo podstatných změn. Nicméně i tak jsou tyto námitky a připomínky vypořádány, případně je odkázáno na vypořádání námitek a připomínek podatelky v rámci veřejného projednání.

Ad LV 6531 a 6535 – Plochy SM
V této části podatelka příliš nereflektuje vypořádání její námitky v rámci veřejného pojednání. Jak již bylo podatelce uvedeno, věta: „Zahrady ve vnitrobloku jsou vnitřními rezervami struktury a mohou být využity pro rozvoj občanského vybavení veřejného.“ je konstatování skutečnosti, nejde o žádnou formulaci regulativu. Cílem tohoto konstatování není rozsáhla zástavba vnitrobloků, jak se obává opakovaně podatelka. Došlo k vypuštění příkladného výčtu tak, aby nevyvolávalo toto konstatování žádné pochybnosti, přesto podatelka vznáší vůči regulativu námitky.

Toto konstatování zůstává součást návrhu ÚP, neboť je vyhodnoceno jako pravdivé a smysluplné. V rámci řízení o povolení konkrétního stavebního záměru by pak následně došlo k vyhodnocení aspektů, o nichž hovoří podatelka – imise pohledu, imise hluku, emise z dopravy, potažmo i kvalita prostředí (a pohoda bydlení).

Námitka je v této části nedůvodná.

Ad LV 6567 – protipovodňová opatření
K otázce protipovodňových opatření podle dokumentace z roku 2015 a jejich aktuálnosti je vhodné uvést následující:

Pro povodí Moravy a Moštěnky již jsou navržena konkrétní protipovodňová opatření na základě studie zpracované společností Agroprojekt PSO s.r.o. v r. 2015, jejichž realizovatelnost byla prověřena ve studii v r. 2022 – studií proveditelnosti ze strany doc. Ing. Aleše Drába, Ph.D. z VUT v Brně. Navíc tento návrh protipovodňových opatření byl zahrnut do Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Dunaje 2021-2027, na který odkazuje i dotčený orgán ve svých stanoviscích. Současně město Kroměříž v r. 2025 podala žádost na Státní pozemkový úřad o zařazení jednoho stavebního objektu (hráze kolem místní části Bílany) do jejich projekčního plánu. Jedná se tedy o aktuální návrh konkrétních protipovodňových opatření. Jedná se tedy o relevantní a prověřená opatření, podatelka se nemusí obávat. Aktuálnost pak potvrdilo i město Kroměříž ve svém vyjádření ze dne 5. 2. 2026 č. j. MeUKM/017716/2026 (ve spise pořizovatele evidováno pod č. j. MeUKM/019273/2026), a to k dotazu pořizovatele v rámci jeho žádosti mj. v návaznosti na podané námitky a připomínky jednotlivých subjektů.

K požadavku na nespecifikování konkrétních protipovodňových opatření je nutné uvést, že takový postup by byl rozporný s požadavkem dotčeného orgánu na úseku vodního hospodářství. V koordinovanému stanovisku Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 14. 8. 2024 č. j. KUZL 71312/2024 je uvedeno, že je požadován u jednotlivých návrhových ploch návrh konkrétních protipovodňových opatření. Právě řešení, které bylo obsaženo v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které fakticky požaduje podatelka, nebylo shledáno jako dostatečné.

Této námitce tedy vyhovět nelze.

Ad Rozpor se zadáním ÚP a cíli územního plánování (nevymezení dostatku ploch pro bydlení):
V rámci této části námitek se podatelka snaží navodit dojem, že návrh ÚP pro opakované veřejné projednání by měl být rozporný se zadáním ÚP, a to s ohledem na odhad zastavitelných ploch pro bydlení v rozsahu 108,36 ha. Podatelka má za to, že vymezením ploch pro bydlení v rozsahu 61,78 ha, což má být polovina potřeby, došlo k porušení zadání z r. 2014.

Podatelka zmiňuje zrušení zastavitelnosti řešené lokality, avšak nespecifikuje, o kterou lokalitu se jedná. Na tuto část námitky tedy není možné reagovat. Pokud je touto lokalitou (s ohledem na podobnost námitky s PMS Reality, a.s.) Hrubý rybník, lze odkázat na vypořádání námitek PMS Reality, a.s. Za jasnost formulace námitek je odpovědný jejich podatel, není úkolem pořizovatele ani určeného zastupitele, aby domýšleli to, co podatelka do svých námitek či připomínek neuvedla.

Zároveň k naplnění požadavku zadání je nutné zdůraznit, že zadání neuvádí, že by mělo být vymezeno přesně tolik a tolik ploch pro bydlení. Je nutné si uvědomit, že od schválení zadání došlo také k vývoji demografie na území města Kroměříže, z něhož je mj. patrné, že od r. 2014 do r. 2025 klesl počet obyvatel Kroměříže o cca 1.000. Tento trend je přitom poměrně dlouhodobý.

Vymezené zastavitelné plochy se tedy jeví jako dostatečné, naplňující cíle a úkoly územního plánování a též zadání nového ÚP Kroměříže.

Ad Dopravní koncepce
Podatelka odkazuje na své námitky a připomínky ze dne 12. 8. 2024. Tyto byly řádně posouzeny a vypořádány. Není zřejmé tedy, zda v této části jsou formulovány nějaké nové námitky či připomínky. K tomuto lze tedy odkázat na návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání.

Ad Neúplné a nepřezkoumatelné vyhodnocení SEA
K tomu je třeba již úvodem uvést, že hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) bylo zpracováno autorizovanou osobou RNDr. Zuzanou Kadlecovou, a to při reflexi relevantních metodických pokynů a dalších podkladů (viz zejména MANUÁL SEA – Vyhodnocení vlivů ÚPD na životní prostředí a další souvislosti. Jednotné postupy a náležitosti v rámci strategického posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví", který vydalo Ministerstvo životního prostředí ČR.). Toto hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahuje veškeré zákonné náležitosti a je zpracováno úplným způsobem.

V návrhu ÚP ke společnému jednání byla na základě požadavků zadání ÚP (zrekapitulovaných v kap. d/1.2.1.1.b textové části odůvodnění) navržena komplexní koncepce dopravního řešení města. Základní koncepční prvky byly z důvodu srozumitelnosti popsány a schematicky zobrazeny ve schématu koncepce dopravní infrastruktury a výkrese 4a.1 Výkres dopravy (grafická část odůvodnění návrhu ÚP). Tyto popisy, označení a pojmy (např. městská třída vnitřní, městská třída vnější, krajinná obslužná trasa atp.) a doprovodná schémata ilustrací navrhovaných typických profilů komunikací se v rámci řízení o ÚP ukázaly jako matoucí a nedostatečně srozumitelné a byly z textové a grafické části odůvodnění vypuštěny. Uvedené popisy, označení, pojmy a doprovodná schémata nemění stanovenou koncepci silniční dopravy, která je založena na principech definovaných a zdůvodněných v kap. d/1.2.1 Základní koncepce textové části odůvodnění. Nejedná se tedy o změnu koncepce prostorového uspořádání dopravních vazeb a propojení a propojení, ale o akcentování jejích klíčových parametrů, tedy doplnění chybějících úseků dopravního skeletu města a posílení rozmělnění dopravy, a nikoli soustředění veškeré dopravy do vybraných tras.

Smyslem a cílem dopravní koncepce je doplnění celkového obslužného dopravního skeletu města, posílení rozprostření dopravy a odlehčení tak zatíženým uzlovým bodům dopravního systému, které nemají prostorovou alternativu. Vymezení veřejného prostranství dostatečné šířky mezi Květnou zahradou a Psychiatrickou nemocnicí umožňuje řešení uličního prostranství včetně cyklostezky, stromořadí tak, aby bylo charakterově a významově adekvátní navazujícímu areálu UNESCO. Navržené řešení nepředpokládá vedení jiné než vnitroměstské cílové dopravy a v tomto smyslu je upravena textová i grafická část návrhu ÚP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA) – viz kap. 11, str. 104-105.

Vlivy na kulturní, architektonické a archeologické dědictví a hmotné statky jsou hodnoceny v kap. 8, str. 101 a kap. 14, str. 115. Není tedy pravdou tvrzení podatele, že by tyto aspekty hodnoceny nebyly.

K navržené urbanistické koncepci včetně vymezení ploch veřejných prostranství a koncepce dopravního řešení bylo vydáno souhlasné stanovisko Ministerstva kultury č.j. MK 110824/2025 OPP, které potvrzuje přípustnost navrženého řešení.

Ad Doprava další námitky:
V rámci přípravy návrhu ÚP došlo autorizovanou osobou k prověření dopravní koncepce v rámci města, bylo zjištěno, co je možné realizovat a co možné realizovat není. Na základě těchto zjištění byla formulována stávající dopravní koncepce v rámci návrhu ÚP, která je shodná jak v návrhu ÚP pro veřejné projednání, tak i v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.

Řešení problémových křižovatek bylo navrženo v rámci dopravní koncepce, na jejíž odůvodnění lze odkázat. Je nutné zdůraznit, že v rámci územního plánu dochází k vymezování ploch a koridorů, nikoliv k navržení konkrétní křižovatky, neboť to je předmětem až navazujících procesů podle stavebního zákona, což podatelce – jako osobě znalé stavebního práva – musí být zjevné.

Podatelkou zmiňované aspekty – plynulost provozu, pohody bydlení a bezpečnosti – budou řešeny v rámci navazujících postupů.

Ad Statická doprava – doprava v klidu
Podatelka zde v návaznosti na vypuštění stupně automobilizace požaduje doplnění procentuální korekce ve výši 2.

Jedná se o požadavek na úpravu územního plánu, kterému nelze vyhovět. Město dlouhodobě usiluje o posílení role veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy a rovněž o podporu moderních forem sdílené mobility. Striktní povinnost vysokého počtu parkovacích stání je s těmito cíli v rozporu a nepřímo podporuje rozvoj individuální automobilové dopravy.

Povinné zakládání vysokého počtu parkovacích stání přispívalo k nadměrnému záboru ploch pro dopravu na úkor kvalitního veřejného prostoru, zeleně a občanské vybavenosti. Odstranění regulativu umožní flexibilnější a hospodárnější uspořádání území. V řadě měst a obcí obdobné velikosti již byly pevně stanovené regulativy automobilizace z územních plánů vypuštěny a počet parkovacích stání je určován individuálně v rámci řízení o povolení záměru, s přihlédnutím k místním podmínkám a charakteru konkrétního záměru.

Požadavku podatelky tedy nelze vyhovět.

Ad Protipovodňová opatření
Vzhledem k tomu, že není vznesena nová námitka či připomínka, je pouze odkazováno na podání ze dne 12. 8. 2024, lze odkázat na návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek po veřejném projednání.

Ad Námitka proti zrušení rezervy pro rozšíření hřbitova SM P.263
Tato část námitek směřuje do zrušení plochy územní rezervy pro rozšíření hřbitova. Jak již bylo uvedeno k obdobné námitce v minulosti, na základě pečlivé úvahy dojde k rozšíření stávající plochy občanského vybavení – hřbitov OH (na pozemku p.č. 807/2 v k.ú. Vážany) s tím, že v jižní části bude zachována plocha o šíři 6 m P.166 veřejného prostranství všeobecného, která je nezbytná pro řádné propojení území, čímž dojde na jednu stranu k ochraně židovského hřbitova, současně však bude umožněno žádoucí propojení území.

Město má dlouhodobou zkušenost s aktuálním využitím hřbitova, pročež zachování územní rezervy, není smysluplné a nemohou tím být naplňovány cíle a úkoly územního plánování.

Ad Rozpor se Zadáním Návrhu ÚP
Jedná se o opakovanou námitku, přičemž lze k ní opětovně uvést, že odvedení nákladní dopravy z výrobních areálů na nadřazenou dopravní síť (dálnice D1) je řešeno souborem dopravních propojení ve východní části města v trase Kotojedská – Na Hrázi – Jožky Silného. Do této trasy jsou zapojeny i výrobní plochy v severní části města. Nákladní doprava může být touto trasou odváděna na nadřazenou dopravní síť, stejně tak jako slouží k napojení výrobních ploch mimo obytní zóny. Pokud je argumentováno tím, že „těžká doprava je do města přiváděna“, je tedy i samozřejmě odváděna.

Trasování možných vedení komunikačních tras bylo podrobně prověřeno jak Studií obchvatu města Kroměříže silnicí II/432 (09/2009), tak projektantem územního plánu v rámci přípravy návrhu ÚP. Vedení trasy mimo vazbu na zastavěné území a zastavitelné plochy, resp. zvětšování vzdálenosti trasy mezi zdroji a cíli však významně snižuje její dopravní výkon a tedy i efektivitu řešení.

Současně dochází k úpravě řešení dopravy v klidu, a to v důsledku zrušení stanoveného stupně automobilizace a odstraněním podmínky ve vztahu k umístění v parteru.

Požadavek na doplnění toho, že nebude zpevněno 30 % pozemku, není nijak odůvodněn. Není zřejmé, kam tím podatelka směřuje. Každopádně navržené řešení v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je považováno za dostatečné a naplňující cíle a úkoly územního plánování.

Ad Vady Návrhu ÚP
V první části podatelka opětovně obecně uvádí, že návrh ÚP pro opakované veřejné projednání prý nezahrnuje převody pozemků, které město Kroměříž realizovalo z důvodu nápravy nesouladu s ÚP. Toto není blíže specifikováno, a tudíž se nelze k námitce blíže vyjádřit.

Podatelka uvádí, že návrh ÚP pro opakované veřejné projednání nerespektuje stávající stavby v plochách rekreace RZ. I to je opětovná námitka, a to velmi obecná. Obecně byla snaha respektovat stávající stav.

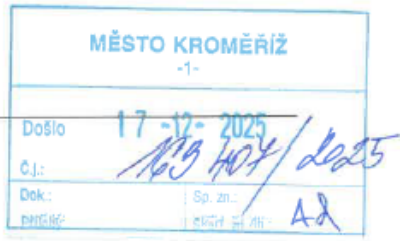
K ochrannému pásmu ČOV je pak možné uvést, že povolení konkrétního stavebního záměru je předmětem posouzení stavebního úřadu, jenž v rámci řízení bude respektovat i ochranná pásma a další aspekty. Nejedná se ovšem o detail, který by měl být reflektován v územním plánu.

Ad Vlastník zpochybňuje zákonnost procesu při projednávání Návrhu ÚP:
K tvrzení, že nebylo reagováno na dotazy či připomínky veřejnosti je nutné uvést, že toto není tvrzení pravdivé. Záznam z veřejného projednání i z opakovaného veřejného projednání prokazuje opak. Taktéž jak námitky a připomínky do návrhu ÚP pro veřejné projednání, tak i námitky a připomínky do návrhu ÚP do opakovaného veřejného projednání byly řádně vypořádány a vyhodnoceny.

Ve vztahu k nahlížení do spisu, z něhož byl dne 4. 12. 2025 pořízen záznam, lze uvést, že požadované informace podatelce poskytnuty byly. Nicméně s ohledem na rozsah požadovaných informací a pracovní vytížení pořizovatele tak bylo učiněno dne 19.12.2025.

Námitka k návrhu územního plánu





Městský úřad Kroměříž
Odd.územního plánování
Ul.1 máje 3191
767 01 Kroměříž

Námitka k návrhu územního plánu Města Kroměříž návrh 2024

Poznámka:
Podle ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon),mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění,

Jméno a příjmení:	Hana Kučerová Pavel Pospíšil
Datum narození:	19.04.1962 5.1.1951
Adresa trvalého pobytu:	Pionýrů 271/9 Na Návsi 264/18 76701 Kroměříž
Popis nebo vymezení území dotčeného námitkou	LV4362-parcely č.667/16+45,681/35,690/5,197/3,667/64 LV 4995- parcela 795/0

Zásadní dokument rozvoje Kroměříže a místních částí , který vzniká víc než deset let, **je opět nevhodně načasován k veřejnému projednání v předvánočním shonu, což naznačuje, že zastupitelstvo nechce, aby se dostavila široká veřejnost.**

1. Nesouhlasíme s navrženou variantou-komunikace prodlužující ulici Stavbařů směrem do areálu cihelny a dále na „okružní krajinnou komunikaci", která má údajně zjednodušit dopravní obslužnost areálu cihelny.
Je naprosto nepřijatelné, aby změna územního plánu umožnila každodenní průjezd desítek vozidel po komunikacích, které vedou hustou obytnou zástavbou, klidovými zónami. Ulice Stavbařů je svou šíří, nosností a absencí chodníků dimenzována pro lokální dopravu, nikoli pro tranzit. Tvrzení zhotovitele, že tato komunikace nemá být určena pro vedení nákladní dopravy, není nikde potvrzena a nabízí se předpoklad realizace . Zhotovitel nemůže nabídnout žádné garance.
Takto koncipovaná trasa bude znamenat zhoršení bezpečnosti, prašnosti, hlučnosti.

2. Prodloužení ulice Na Dílech ke hřbitovu a dále na Zachar
Opět namítáme, že prostor křižovatky Na Dílech a Stavbařů vylučuje výstavbu čtyřramenné křižovatky. Znovu se ohrazujeme proti plánu zvýšit dopravní zatížení obytné zóny. Pokud úprava návrhu veřejných prostranství zohlednila požadavek na ochranu obytného území před zvýšenou dopravní zátěží, jak píšete, žádáme tímto, aby napojení k už tak sporné nové zastavitelné ploše SMP.263
z ulice Na Dílech bylo zrušeno

3. Propojení ulice Velehradská a Na Dílech plochou veřejných prostranství okolo smuteční síně je nadbytečné.
Ulice na Dílech je spojena s Velehradskou dostačujícími komunikacemi Stavbařů, Pionýrů a Polní .

4./ Opět překládáme námitku, že je pro obyvatele Vážan nepochopitelné plánované svedeni dopravy do centra místní části, ačkoli donedávna směřoval UP k vyvedeni dopravy do prostoru mezi Vážany a Jarohněvice, neboli do trasování tzv. osrdečnice, jak už před lety navrhoval ing. arch. Rak.
Územni plán v novém návrhu byl nedostatečně komunikován s obyvateli místní části. Tlak na jeho prosazeni bez snahy najit dobré a zejména vhodné řešení pro obyvatele, je krátkozraké, omezující rozvoj a spokojeny život

5.Nebylo opět řádně vysvětleno mnoho otazníků kolem stavebních povolení v záplavových oblastech. Stále nebyla doložena studie proveditelnosti , kterou mělo doložit i původní zastupitelstvo – protipovodňový poldr.
Odmítnutí vysvětlit další dotazy s odůvodněním, že není předmětem prezentace ÚP vypovídá o záměru schválit za každou cenu bez ohledu na stávající a budoucí obyvatele ,ovzduší a prostředí ve kterém chtějí žít!

Odůvodnění:

1. Degradace cen pozemků a znehodnocení kvalitní orné půdy
2.Stávající návrhy napojení páteřních komunikací nepřihlíží k šířce stávajících masivní přetížení provozu (již nyní neúnosné)
3.Podezření ze zneužití nově vybudované komunikace k zavážení hliniště bývalé cihelny Vážany (z ul. Havlíčkova-Plačkov)
4..Neinformovanost zastupitelů o změnách v ÚP vede k domněnce zvýhodnění osob a firem, provázaných s vedením města.

.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva (parcelní čísla pozemků a katastrální území): Viz Popis a vymezení území

Hana Kučerová

Pavel Pospíšil

V Kroměříži 16.12.2025

MeUKM/163407/2025

Obecně všechny námitky podatelů směřují do problematiky dopravy a dopravní koncepce. Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně dopravní koncepce, která je v námitce vymezena. Přesto uvádíme:

Námitka č.1

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel posoudil námitku směřující proti navrhovanému prodloužení ulice Stavbařů směrem do areálu cihelny a k tzv. okružní krajinné komunikaci, odůvodněnou obavami ze zvýšení tranzitní dopravy, zhoršení bezpečnosti, zvýšení hlučnosti a prašnosti a negativního dopadu na kvalitu života v obytném území. Námitce se nevyhovuje.

Pořizovatel především konstatuje, že územní plán stanovuje koncepci dopravní infrastruktury a prostorového uspořádání území, nikoli konkrétní režim provozu jednotlivých komunikací ani jejich technické parametry. Posouzení šířkových, únosnostních a bezpečnostních parametrů komunikace, včetně případných omezení druhů dopravy nebo vyloučení tranzitního či nákladního provozu, náleží do navazujících stupňů projektové přípravy a povolovacích řízení a je předmětem působnosti příslušných silničních správních úřadů a dotčených orgánů.

Námitka je založena na předpokladu, že navržené prodloužení ulice Stavbařů automaticky povede k intenzivní tranzitní nebo nákladní dopravě v obytné zástavbě. Tento předpoklad však není opřen o konkrétní regulaci obsaženou v návrhu územního plánu. Územní plán sám o sobě neurčuje druh ani intenzitu dopravy, ale pouze vytváří rámec pro dopravní obslužnost území, přičemž konkrétní dopravní režim bude stanoven až v navazujících správních řízeních.

Pořizovatel dále uvádí, že tvrzená nedostatečnost stávajících technických parametrů ulice Stavbařů nemůže být důvodem pro vyloučení dopravního propojení v územním plánu. Územní plán není povinen vycházet výlučně ze současného technického stavu komunikací, ale je oprávněn navrhovat koncepční řešení, která předpokládají možnost budoucích úprav, doplnění nebo regulačních opatření v souladu s platnými právními předpisy.

Obavy z možného zhoršení hlukové a imisní situace představují obecně formulované námitky, které nejsou konkretizovány natolik, aby bylo možné dovodit zjevnou nepřiměřenost navrženého řešení. Posouzení konkrétních vlivů dopravy na životní prostředí, včetně hluku, prašnosti a bezpečnosti chodců, je předmětem specializovaných posouzení a závazných stanovisek dotčených orgánů v navazujících řízeních.

Pořizovatel zdůrazňuje, že vlastníci nemovitostí nemají subjektivní právo na zachování stávající dopravní situace ani na vyloučení jakéhokoli budoucího navýšení dopravy v území. Územní plán je oprávněn měnit dopravní vztahy v území, pokud tak činí na základě racionální úvahy, v legitimním veřejném zájmu a bez zjevného excesu z mezí územního plánování.

Pořizovatel uzavírá, že navržené prodloužení ulice Stavbařů směrem k areálu cihelny a k okružní krajinné komunikaci představuje legitimní součást dopravní koncepce města, která vytváří předpoklady pro obslužnost území v širších souvislostech a nepředstavuje samo o sobě nepřiměřený zásah do obytného území. Námitka se proto vyhodnocuje jako nedůvodná.

Námitka č.2

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel posoudil námitku směřující proti navrhovanému prodloužení ulice Na Dílech, proti možnosti realizace čtyřramenné křižovatky ulic Na Dílech a Stavbařů a proti zachování dopravního napojení zastavitelné plochy SMP.263 z ulice Na Dílech. Námitce se nevyhovuje.

Pořizovatel především konstatuje, že územní plán je nástrojem koncepčního charakteru, jehož úkolem je stanovit základní urbanistickou a dopravní koncepci území, nikoli řešit konkrétní technické parametry staveb dopravní infrastruktury. Podrobné technické řešení křižovatek, jejich geometrie, rozhledové poměry či kapacitní posouzení nespadají do věcného obsahu územního plánu a jejich hodnocení náleží až do navazujících stupňů projektové přípravy a povolovacích řízení.

Námitka založená na tvrzené technické neproveditelnosti čtyřramenné křižovatky proto překračuje rámec územně plánovací regulace. Územní plán neurčuje konkrétní stavebně-technické řešení křižovatky, ale pouze vymezuje dopravní propojení v území. Skutečnost, že v dalším stupni přípravy může být zvoleno jiné technické uspořádání křižovatky nebo jiný způsob organizace dopravy, není v rozporu s navrženou koncepcí územního plánu.

Pořizovatel dále uvádí, že zachování dopravního napojení zastavitelné plochy SMP.263 z ulice Na Dílech je výrazem legitimní urbanistické a dopravní koncepce města, jejímž cílem je zajištění funkční obslužnosti rozvojových ploch a propojení dopravní sítě. Územní plán musí sledovat veřejný zájem na racionálním uspořádání území jako celku a není povinen garantovat zachování stávající míry dopravní zátěže v jednotlivých ulicích.

Pořizovatel zdůrazňuje, že vlastníci nemovitostí nemají subjektivní právo na neměnnost dopravních poměrů v území ani na vyloučení veškerého dalšího dopravního zatížení v obytné zóně. Samotná skutečnost, že navržené řešení může vést k určitému nárůstu dopravy, nepředstavuje nezákonný zásah do vlastnických práv, pokud je řešení racionálně odůvodněno, sleduje legitimní cíle územního plánování a nepůsobí zjevně nepřiměřeně.

Územní plán rovněž nepředjímá konkrétní intenzitu dopravy ani konečná regulační opatření. Možná ochranná, zklidňující nebo omezující opatření v dopravě mohou a musí být řešena v navazujících řízeních v souladu s právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů.

Pořizovatel uzavírá, že navržené prodloužení ulice Na Dílech a zachování dopravního napojení plochy SMP.263 představují přiměřené a legitimní řešení v rámci koncepce rozvoje území, nejsou v rozporu s právními předpisy ani s principy ochrany vlastnických práv a nepředstavují exces z mezí územního plánování. Z těchto důvodů se námitce nevyhovuje.

Námitka č.3

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel posoudil námitku směřující proti navrhovanému propojení ulic Velehradská a Na Dílech prostřednictvím ploch veřejných prostranství v okolí smuteční síně, odůvodněnou tvrzením, že dopravní spojení mezi uvedenými ulicemi je již v současnosti dostatečně zajištěno prostřednictvím ulic Stavbařů, Pionýrů a Polní. Námitce se nevyhovuje.

Pořizovatel konstatuje, že územní plán je oprávněn navrhovat nové dopravní vazby a propojení i v území, kde již existují alternativní dopravní trasy. Skutečnost, že v území je v současnosti zajištěna dopravní obslužnost jinými komunikacemi, sama o sobě nevylučuje legitimitu návrhu dalšího propojení, pokud je takové řešení odůvodněno urbanistickou a dopravní koncepcí rozvoje území.

Navrhované propojení ulic Velehradská a Na Dílech sleduje cíl zvýšení prostupnosti území, posílení vzájemné provázanosti městské struktury a rozložení dopravních vztahů v širším území. Územní plán není povinen optimalizovat dopravní řešení pouze z hlediska stávajícího stavu, ale musí vytvářet rámec pro dlouhodobý rozvoj území, včetně možnosti reagovat na budoucí změny v intenzitě dopravy a využití území.
Pořizovatel dále uvádí, že územní plán nehodnotí účelnost jednotlivých dopravních propojení výhradně podle kritéria jejich nezbytnosti z hlediska současné dopravní situace. Územní plánovací dokumentace je oprávněna navrhovat i taková řešení, jejichž význam se může plně projevit až v delším časovém horizontu, případně v souvislosti s rozvojem dalších ploch v území.
Námitka vychází z předpokladu, že existence alternativních tras zakládá důvod pro vyloučení dalšího dopravního propojení. Tento předpoklad však nemá oporu v právních předpisech ani v ustálené judikatuře správních soudů. Vlastníci nemovitostí nemají subjektivní právo na to, aby dopravní struktura území zůstala omezena pouze na stávající komunikace, pokud navržené řešení nepředstavuje zjevně nepřiměřený zásah do jejich práv.
Navržené propojení prostřednictvím ploch veřejných prostranství navíc samo o sobě nepředjímá konkrétní technické provedení, intenzitu ani charakter dopravy v daném místě. Konkrétní řešení bude předmětem navazujících stupňů projektové přípravy a povolovacích řízení, v nichž budou posuzovány dopady na okolní území, včetně pietního charakteru prostoru v okolí smuteční síně, a uplatněny případné regulační či zklidňující prvky.
Pořizovatel uzavírá, že navrhované propojení ulic Velehradská a Na Dílech představuje legitimní prvek koncepce veřejných prostranství a dopravní infrastruktury města, který nelze považovat za neodůvodněný pouze z důvodu existence jiných dopravních tras. Námitka se proto vyhodnocuje jako nedůvodná.

Námitka č.4

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že vypořádání námitky bylo provedeno v souladu se stavebním zákonem a správním řádem a není formální*, neboť vychází z koncepce dopravního řešení návrhu územního plánu, z odborných podkladů, včetně podkladů zpracovaných odbornými osobami, a z posouzení veřejných zájmů v území. Územní plán je koncepční dokument, který* nestanovuje *konkrétní* technické řešení staveb*, ale vymezuje jejich základní trasování, koncepci a funkci v systému dopravní obsluhy města.*
Navržené trasování komunikace vyúsťující na ulici Lesní je součástí celoměstské dopravní koncepce*, jejímž cílem je odlehčení přetíženému centru města, zajištění prostupnosti dopravní sítě a obsluha stabilizovaných i návrhových ploch. Komunikace je navržena jako místní komunikace městského charakteru, nikoliv jako kapacitní dopravní stavba. Její napojení na ulici Lesní odpovídá logice stávající uliční sítě a přirozeným dopravním vazbám v území.*
Námitka, že nebylo prokázáno zhoršení dopravní situace a zvýšení hlukové zátěže, není důvodná. Územní plán neposuzuje konkrétní hlukové ani emisní dopady jednotlivých staveb*, neboť tyto otázky jsou předmětem navazujících řízení, v nichž se uplatňují závazná stanoviska dotčených orgánů, zejména orgánu ochrany veřejného zdraví a orgánů ochrany životního prostředí. Územní plán vytváří pouze rámec pro umístění komunikace; konkrétní parametry provozu a nezbytná opatření ke snížení negativních vlivů (např. protihluková opatření, doprovodná zeleň, úpravy dopravního režimu) budou řešeny až v dalších stupních přípravy záměru.*
Pořizovatel dále uvádí, že samotná skutečnost, že navržená komunikace může znamenat změnu dopravní situace v dané lokalitě, neznamená automaticky její zhoršení *ve smyslu nepřiměřeného*

zásahu do práv vlastníků. Cílem dopravní koncepce je rozložení dopravní zátěže v území jako celku a snížení nadměrného zatížení jiných částí města, zejména historického centra.
Požadavek podatele na projednání alternativní varianty vedení komunikace (tzv. varianta „osrdečnice“) nebyl akceptován, neboť tato varianta byla v rámci přípravy dopravní koncepce prověřována a nebyla shledána vhodnou *z hlediska funkčnosti dopravního systému, návaznosti na stávající uliční síť, obsluhy rozvojových ploch a ekonomické udržitelnosti. Vedení komunikace mimo vazbu na zastavěné či zastavitelné území by nesplnilo požadovaný obslužný efekt a neumožnilo by efektivní převzetí dopravy z přetížených částí města.*
Územní plán není povinen rozpracovávat a porovnávat všechny teoreticky možné varianty řešení, pokud je zvolené řešení odůvodněné, racionální a vychází z odborných podkladů. *Zvolená varianta je v souladu s koncepcí územního rozvoje města, se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje a s cíli udržitelného rozvoje území.*
S ohledem na výše uvedené pořizovatel konstatuje, že navržené trasování komunikace nepředstavuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv podatele, sleduje legitimní veřejný zájem a bylo navrženo v rámci zákonných kompetencí územního plánování. Konkrétní řešení, včetně opatření k minimalizaci negativních emisí a imisi, bude předmětem vlastního řízení o povolení záměru. Z těchto důvodů se námitce nevyhovuje.

Zlínský Krajský úřad kraj

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 17.12.2025
Čj.: MeUKM/163909/2025
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy: Skart. zn./lh.: A/1

Odbor Krajský stavební úřad
Oddělení územního plánování

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
oddělení územního plánování
Velké nám. 115
767 01 KROMĚŘÍŽ

IDDS: bg2bfur

Datum	Oprávněná úřední osoba	Číslo jednací	Spisová značka
15. prosince 2025	Ing. Jana Bravencová	KUZL 112898/2025	KUSP 33596/2015 ÚP

Postoupení podání

Krajskému úřadu Zlínského kraje, Krajskému stavebnímu úřadu (dále jen „odbor KSÚ") bylo dne 15.12.2025 doručeno podání Bc. Ing. Petry Ballnérové, Višňovce 1220, 7658 24 Hulín (dále také „podatelka"), ve kterém podává připomínky č. 1 až č. 10 k projednávanému návrhu Územního plánu Kroměříž (dále též „ÚP").

Pořizovatelem ÚP Kroměříž je Městský úřad Kroměříž, odbor investic, oddělení územního plánování.

Podatelka uvádí, že tuto písemnost zaslala i pořizovateli Městskému úřadu Kroměříž, odboru investic, oddělení územního plánování, který je příslušný k vyhodnocení těchto připomínek.

Nadřízený orgán vydává stanovisko k návrhu změny ÚP z hlediska koordinace využívání území zejména s ohledem na širší územní vztahy, politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci vydanou kraje. Není tedy příslušný k tomu, aby vyhodnocoval tyto připomínky v průběhu pořizování ÚP, a tím zasahoval do věcného řešení návrhu ÚP.

Podle ust. § 12 správního řádu, dojde-li podání správnímu orgánu, který není věcně nebo místně příslušný, bezodkladně je usnesením postoupí příslušnému správnímu orgánu a současně o tom uvědomí toho, kdo podání učinil. Usnesení vydané podle tohoto ust. se pouze poznamená do spisu. Vzhledem k uvedenému, odbor Krajský stavební úřad postupuje doručené podání Městskému úřadu Kroměříž, odboru investic, oddělení územního plánování, jako věcně a místně příslušnému správnímu orgánu k vyřízení.

Ing. Jana Bravencová
Nadřízený orgán územního plánování

Příloha

Připomínky k návrhu Územního plánu Kroměříž ze dne 15.12.2025

Na vědomí (bez přílohy)

Bc. Ing. Petra Ballnérová, Višňovce 1220, 768 24 Hulín

Krajský úřad Zlínského kraje ■ třída Tomáše Bati 21 ■ 761 90 Zlín
IČO 70891320 ■ DS scsbwku
+420 577 043 473 ■ jana.bravencova@zlinskykraj.cz

Elektronický podpis: 15.12.2025
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Ing. Jana Bravencová
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 14.9.2026 09:14 +02:00

Zlínský kraj
Odbor Krajský stavební úřad
oddělení územního plánování
třída Tomáše Bati 21
761 90 Zlín

Vážená paní, vážený pane.

Zasílám Vám dopis, který jsem dne 15.12.2025 zaslala také na Městský úřad Kroměříž, odbor investic, oddělení územního plánování, Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

Na základě veřejného projednávání územního plánu dne 10.12.2025 Vám zasílám níže uvedené připomínky k projednávanému územnímu plánu.

V rámci veřejného projednávání na můj dotaz pan projektant ukázal v souladu s ustanovením bodu d/1.2.1 příl. č. 1 Textová část **„další distribuční trasy“**. Tyto trasy vedou přesně v místech, které byly vedeny v územním plánu pro veřejné projednávaní dne 07.08.2024 jako **městská třída vnější a krajinná obslužná trasa**.

V příl. č. 2 Textová část odůvodnění územního plánu v bodě b na str. 97 je mezi **„základní požadavky zadání územního plánu na silniční dopravu“** uvedeno „z důvodu negativních vlivů silniční motorové dopravy (zátěž obyvatel zvýšenou hladinou hluku a emisí látek znečišťujících ovzduší a vysoké intenzity dopravy na průtahu městem) prověřit odvedení dopravy mimo centrum města a její napojení na dálnici => **návrh doplnění radiálně - půlokružního dopravního systému města**.“

Připomínky jsou tedy následující:

Připomínka č. 1:

V příl. č. 2 *Textová část odůvodnění územního plánu* v bodě 23 na str. 10 a v příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* v bodě 23 na str. 15–16 je uvedeno **NEPRAVDIVÉ** tvrzení, že „pro vyvedení nákladní dopravy mimo urbanizované prostředí města je navržena trasa dopravní infrastruktury, která odvádí obsluhu území těžkou nákladní dopravou mimo obydlené urbanizované prostředí“.

Nepravdivost jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 toto dopisu.

Připomínka č. 2:

V příl. č. 2 *Textová část odůvodnění územního plánu* v bodě 29 na str. 12 a v příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* v bodě 29 na str. 18–19 je uvedeno **NEPRAVDIVÉ** tvrzení, že „ÚP navrhuje a podporuje odvedení nákladní dopravy mimo centrum města a mimo stávající a navrhované hlavní obytné prostory".

Nepravdivost jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 toto dopisu.

Připomínka č. 3:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* je na str. 20 k cílům Státní politiky životního prostředí pro období 2030 s výhledem do 2050, konkrétně k cíli „Snižování zátěže populace v sídlech z expozice dopravním hlukem a hlukem z průmyslové činnosti" uvedeno „že dojde k rozmělnění vnitroměstské dopravy do dalších dvou souvislých komunikačních tras".

Tyto trasy dle odst. 2 tohoto dopisu vedou v zastavěné části města, a proto nemohou splňovat cíl Státní politiky životního prostředí pro období 2030 s výhledem do 2050.

Připomínka č. 4:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* na str. 20–21 je k Strategii udržitelného rozvoje ČR „co nejvíce omezit zejména znečištění ovzduší a hlukovou zátěž" uvedeno „Realizaci výrobních ploch, příp. úseků komunikací je navrhováno po vyjasnění náplně a dopravního zatížení prověřit akustickou a rozptylovou studií."

Vzhledem k tomu, že v několika částech příl. č. 5 je dopravní zatížení např. pro těžkou nákladní dopravu zmíněno, a tudíž je známé, **nebyla na veřejném projednávání akustická ani rozptylová studie představena**.

Připomínka č. 5:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* na str. 21 je k Strategii udržitelného rozvoje ČR „V oblasti péče o urbanizovaná území co nejvíce omezit zejména znečištění ovzduší a hlukovou zátěž i s akcentem na kvalitu vnitřního prostředí budov; k tomu by mělo přispět i usměrňování dopravy" uvedeno „Vlivy dopravy a s tím spojené emise hluku a škodlivin budou prověřeny rovněž u rozsáhlých ploch bydlení, příp. u významnějších ploch pro statickou dopravu."

V rámci veřejného projednávání nebyl výsledek prověřování představen.

Připomínka č. 6:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* na str. 104 je k vypořádání připomínky „Ve vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Kroměříž (dokumentace SEA) chybí zhodnocení stávajících a zejména předpokládaných vlivů předložené koncepce na hmotné statky, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického“ uvedeno **NEPRAVDIVÉ** tvrzení, že **„V upraveném návrhu územního plánu byly předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravní půlokruhů, vypuštěny, tímto odpadl předmět posuzování vlivů tras** na hmotné statky, kulturní dědictví včetně dědictví architektonického.“

Nepravdivost jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 a vypuštění půlokružního dopravního systému města je v rozporu se základními požadavky zadání územního plánu na silniční dopravu – viz odst. 3 tohoto dopisu.

Připomínka č. 7:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* na str. 104–105 je k vypořádání připomínky „Koncepce není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 konkrétně s republikovou prioritou 2.2 (14).“ uvedeno **NEPRAVDIVÉ** tvrzení, že „V novém návrhu územního plánu byly **předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravní půlokruhů, vypuštěny, tímto odpadl předmět posuzování, zda jsou v souladu s výše uvedenou Politikou**.“

Nepravdivost jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 a vypuštění půlokružního dopravního systému města je v rozporu se základními požadavky zadání územního plánu na silniční dopravu – viz odst. 3 tohoto dopisu.

Připomínka č. 8:

V příl. č. 5 *Hodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území* na str. 105 je k vypořádání připomínky „Návrh ÚP Kroměříž navrhuje významnou změnu v dopravní koncepci města, zahrnující tzv. krajinnou a vnější obslužnou trasu. Jednotlivým plochám DS, které jsou součástí těchto tras, měla být v rámci vyhodnocení vlivů na ŽP (dokumentace SEA) věnována mnohem větší pozornost, neboť se jedná o významný zásah do koncepce celého území města Kroměříže s vysokým potenciálem ovlivnění kvality bydlení obyvatel města.“ uvedeno **NEPRAVDIVÉ** tvrzení, že „V novém návrhu územního plánu byly **předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravní půlokruhů, vypuštěny, tímto odpadl předmět posuzování, zda jsou v souladu s výše uvedenou Politikou**.“

Nepravdivost jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 a vypuštění půlokružního dopravního systému města je v rozporu se základními požadavky zadání územního plánu na silniční dopravu - viz odst. 3 tohoto dopisu.

Připomínka č. 9:

V příl. č. 4a1 Výkres dopravy **nejsou** plochy P.40, P.42, Z.72, P.74, P.108, Z.126, P.169 **zaznačeny** jako plochy DS doprava silniční, i když jsou dle g/1 příl. č. 1 vedeny jako „Obslužná komunikace doplňující základní dopravní systém města".

Využití výše uvedených ploch jako DS doprava silniční jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 toto dopisu.

Připomínka č. 10:

Vzhledem k tomu, že plochy uvedené v připomínce č. 9 **nejsou** vedeny jako plochy DS doprava silniční, **nebylo** jejich využití v příl. č. 5 str. 105 „podmíněno dodržením následujícího opatření: Vlivy navrhovaných komunikací na plochy bydlení prověřit hlukovou, příp. rozptylovou studií (v závislosti na výši předpokládaných intenzit dopravy."

Využití ploch v připomínkách č. 9 a 10 jako DS doprava silniční jasně prokázal pan projektant na veřejném projednávání – viz odst. 2 toto dopisu.

V Kroměříži dne 15.12.2025

Petra Ballnérová

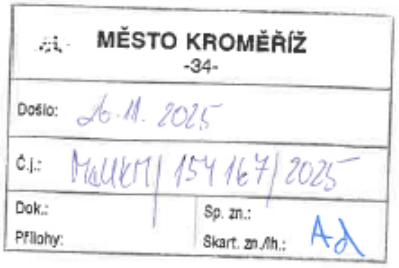
MeUKM/163909/2025

Vyhodnocení připomínky:
Připomínkám se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Podání bylo po opakovaném veřejném projednání uplatněno rovněž přímo u Městského úřadu Kroměříž, odboru investic, oddělení územního plánování, kde je vedeno jako připomínka č. 17 pod č. j. MeUKM/162123/2025 a bylo již vypořádáno.

Následně bylo totožné podání postoupeno také Krajským úřadem Zlínského kraje, přičemž příloha („Připomínky k návrhu Územního plánu Kroměříž ze dne 15. 12. 2025“) byla zaslána dodatečně podáním doručeným dne 17. 12. 2025, evidovaným pod č. j. MeUKM/163909/2025, a je vedena jako připomínka č. 47.

Vzhledem k totožnosti obsahu se na vypořádání připomínky č. 47 plně odkazuje na vypořádání připomínky č. 17.





naše značka
5003465027

vyřizuje
Ing. Petr Dvořák

e-mail
technici@gasnet.cz

datum
25.11.2025

Městský úřad Kroměříž
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

Věc:
Opakovaný Návrh Územního plánu Kroměříž

K.ú. - p.č.: Kroměříž

Vaše značka: MeUKM/145089/2025

Stavebník: Neuvedeno

Účel stanoviska: Územně plánovací podklady

Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu územního plánu města Kroměříž.

K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

K návrhu územního plánu máme následující připomínky:

V Koordinačním výkrese č.4a a ve výkrese Výkres zásobování plynem a teplem, zásobování elektrickou energií a telekomunikace č.4a.3 aktualizujte grafickou část.
V obou výkresech v grafické části odstraňte značku pro vysokotlakou regulační stanici na p.č. 551/5 a značku bezpečnostního pásma vedoucí k této stanici, viz příloha č.1.
Dále v grafické části obou výkresů odstraňte značku Středotlaké regulační stanice na p.č. 3178/13 (STL Na Sádkách) a p.č. 5274 (STL Chropyňská), viz příloha č.2 a 3.
Všechny tyto stanice jsou zrušeny a nejsou již součástí distribuční sítě. Po zrušení vysokotlakého plynovodu zaniká jeho bezpečnostní a ochranné pásmo.

Aktualizujte si ÚAP.
Aktuální podklady a podmínky k poskytnutí všeobecných dat o plynárenském zařízení ve správě GasNet, s.r.o., jsou Vám k dispozici na e-mailové příp. internetové adrese: http://www.gasnet.cz/cs/distribuce-plynu-online/, nebo http://www.gasnet.cz/cs/zadost-o-vektorova-data/

Do textové části do odstavce V.d/2.6 Zásobování plynem doplňte větu:
Územní plán respektuje stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů energetického zákona.

Pozn. :
Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s.r.o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.

Za správnost a úplnost dokumentace předložené s žádostí včetně jejího souladu s platnými předpisy plně zodpovídá její zpracovatel. Vyjádření nenahrazuje případná další vyjádření k jiným částem stavby.

V případě další korespondence nebo jednání (např. změna stavby) uvádějte naši značku - 5003465027 a datum tohoto vyjádření. Kontakty jsou k dispozici na https://www.gasnet.cz/cs/kontaktni-system/.

Dvořák

GasNet, s.r.o.

Ing. Petr Dvořák
Senior Specialista regionálního AM-Morav
Regionální AM-Morava jih

Přílohy: Detailní zákres plynárenského zařízení

Strana 2

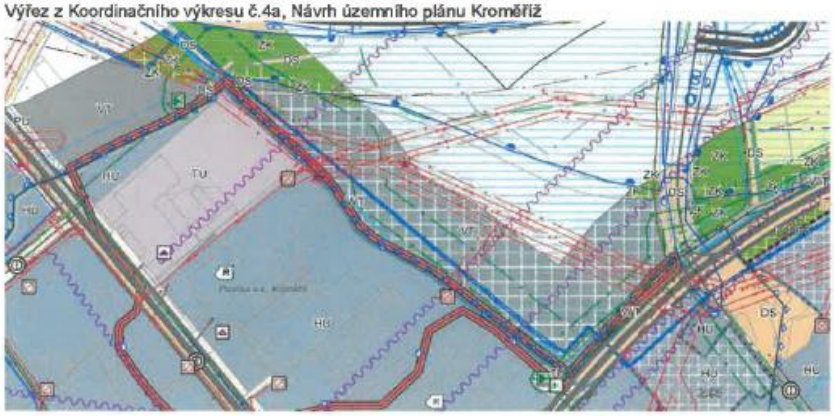
Příloha: Detailní zákres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5003465027 ze dne 25.11.2025.

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Neuvedeno. K.ú.: Kroměříž.

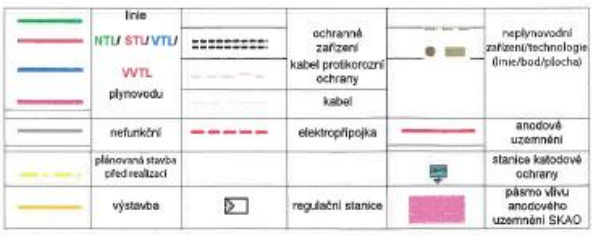
Detailní zákres plynárenského zařízení k.ú Kroměříž/Skaštice



Výřez z Koordinačního výkresu č.4a, Návrh územního plánu Kroměříž



Legenda:



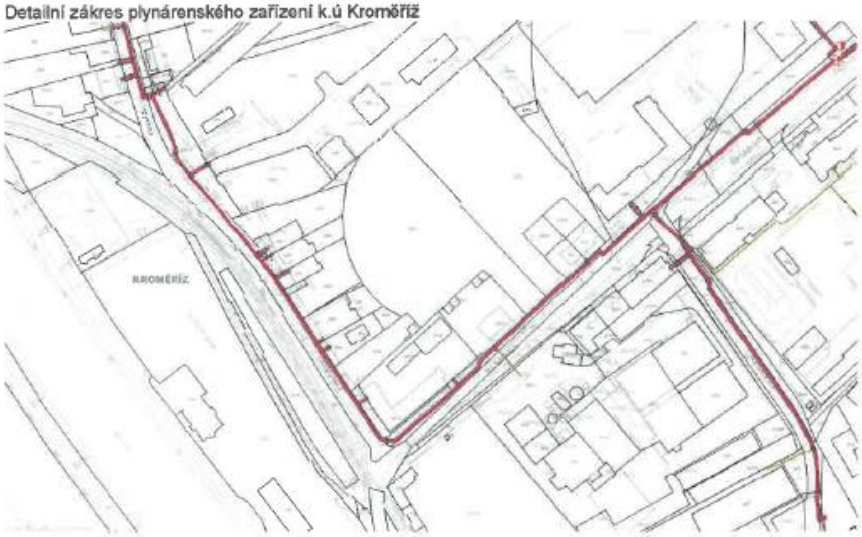
Příloha: Detailní zákres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5003465027 ze dne 25.11.2025.

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o., Stavebník: Neuvedeno. K.ú.: Kroměříž.

Výřez z Výkresu zásobování plynem a teplem, zásobování elektrickou energií a telekomunikace č.4a.3, Návrh územního plánu Kroměříž



Detailní zákres plynárenského zařízení k.ú Kroměříž



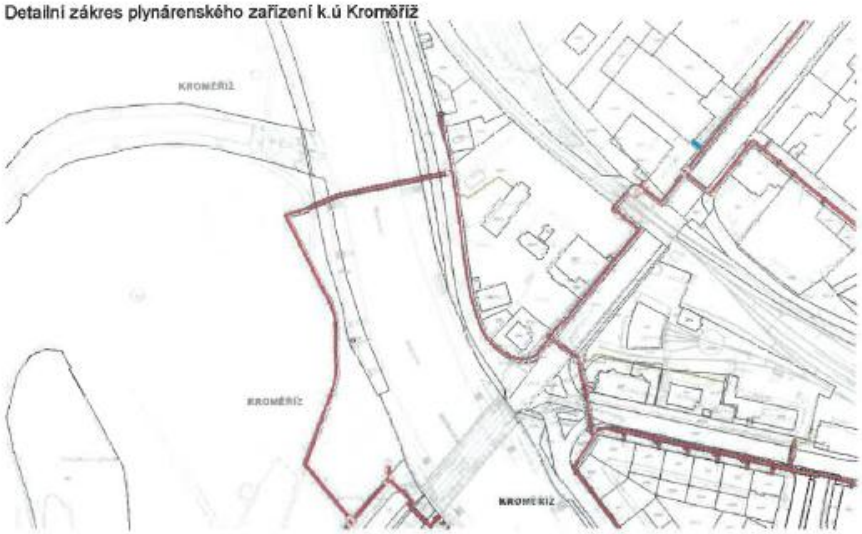
Legenda:

	linie				
	NTL/ STL/ VTL		ochranné zařízení		neplynovodní zařízení/technologie (linie/bod/plocha)
	VVTL		kabel protikorozní ochrany		
	plynovodu		kabel		
	nefunkční		elektropřípojka		anodové uzemnění
	plánovaná stavba před realizací				stanice katodové ochrany
	výstavba		regulační stanice		pásmo vlivu anodového uzemnění SKAO

Příloha: Detailní zákres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5003465027 ze dne 25.11.2025.

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Neuvedeno. K.ú.: Kroměříž.

Detailní zákres plynárenského zařízení k.ú Kroměříž



Výřez z Koordinačního výkresu č.4a, Návrh územního plánu Kroměříž



Legenda:

	linie				
	NTL/ STL/ VTL		ochranné zařízení		neplynovodní zařízení/technologie (linie/bod/plocha)
	VVTL		kabel protikorozní ochrany		
	plynovodu		kabel		
	nefunkční		elektropřípojka		anodové uzemnění
	plánovaná stavba před realizací				stanice katodové ochrany
	výstavba		regulační stanice		pásmo vlivu anodového uzemnění SKAO

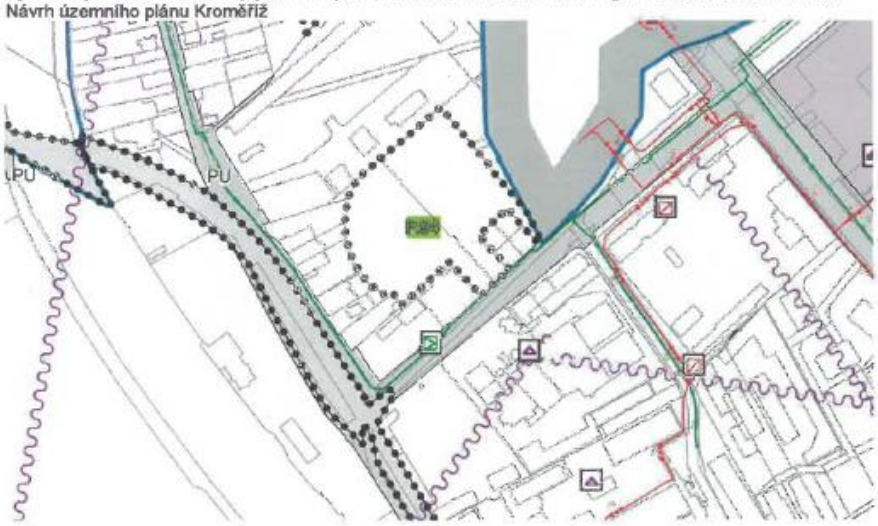
Příloha: Detailní zákres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5003465027 ze dne 25.11.2025.

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Neuvedeno. K.ú.: Kroměříž.

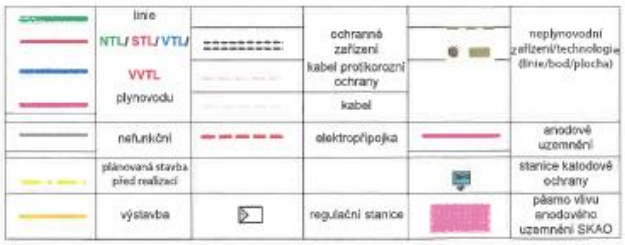
Výřez z Koordinačního výkresu č.4a, Návrh územního plánu Kroměříž



Výřez z Výkresu zásobování plynem a teplem, zásobování elektrickou energií a telekomunikace č.4a.3, Návrh územního plánu Kroměříž



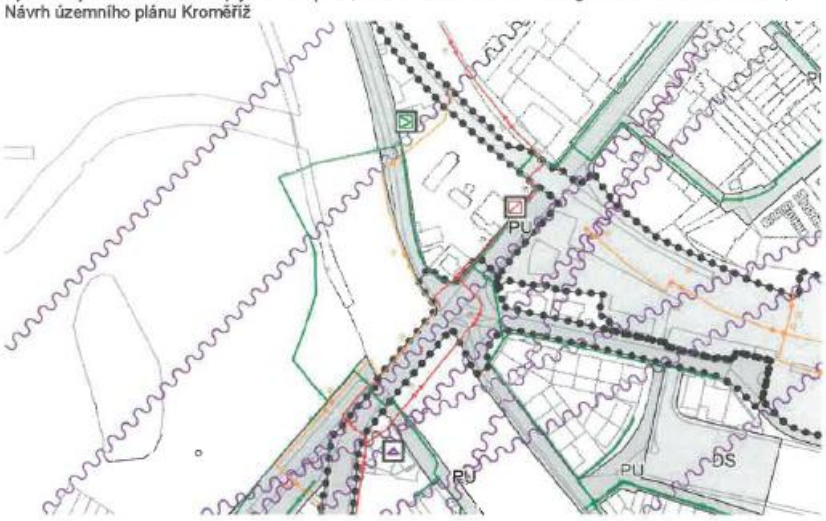
Legenda:



Příloha: Detailní zákres plynárenského zařízení. Tato příloha je nedílnou součástí stanoviska č. 5003465027 ze dne 25.11.2025.

Provozovatel DS: GasNet, s.r.o.; Stavebník: Neuvedeno. K.ú.: Kroměříž.

Výřez z Výkresu zásobování plynem a teplem, zásobování elektrickou energií a telekomunikace č.4a.3, Návrh územního plánu Kroměříž





MeUKM/154167/2025

Vyhodnocení připomínky.
Připomínce se vyhovuje.
Odůvodnění:
Dle aktuálních ÚAP bude upraven koordinační výkres a výkres zásobování plynem a teplem, zásobování elektrickou energií a telekomunikace.

TEL. PŘÍLOHA

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-34-
Došlo: 8.12.2025
Č.j.: MeUKM/159506/2025
Dok.:
Přílohy:
Sp. zn.:
Skart. zn./lh.: A5

[DATOVÁ ZPRÁVA]

MĚSTSKÝ ÚŘAD KROMĚŘÍŽ
Odbor investic, odd. ÚP
Ing. Lukáš Adamík
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

Váš dopis zn. / ze dne:	Váš mailová / ID DS:	naše č.j. / sp. zn.:	vyřizuje / kontakt:	Hodonín, dne:
MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad MeUKM/145089/2025DZ doručena 7.11.2025	lukas.adamik@mestokm.cz **bq2bfur**	625/25 V/2025/383	Nikol Maňáková manakova@mnd.cz	8. prosince 2025

Vyjádření – Návrh Územního plánu Kroměříž

Vážení,

k Vašemu oznámení opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Kroměříž a Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „**ÚP**“) sdělujeme následující informace:

V dodaných mapových podkladech chybí zákresy dřívějších průzkumných vrtů, nyní již **zlikvidovaných vrtů VR2, Ba1, Jar1, Kro1, Kro2,** jejichž ústí jsou v hloubce cca 1–2 m pod povrchem hermeticky uzavřena, přesto však nedoporučujeme v těchto místech umisťovat stavby. Přikládáme mapu 1:50 000 se zákresem zlikvidovaných vrtů na území k.ú. Kroměříž.

Naše společnost v řešeném území nemá žádná zařízení ani zájmy.

V případě potřeby jakéhokoliv upřesnění výše uvedeného se na nás prosím obraťte. Kontaktní osobou pro zaslání digitálních podkladů je Ing. Milan Krmíček, T: 518 315 297, E: krmicek@mnd.cz.

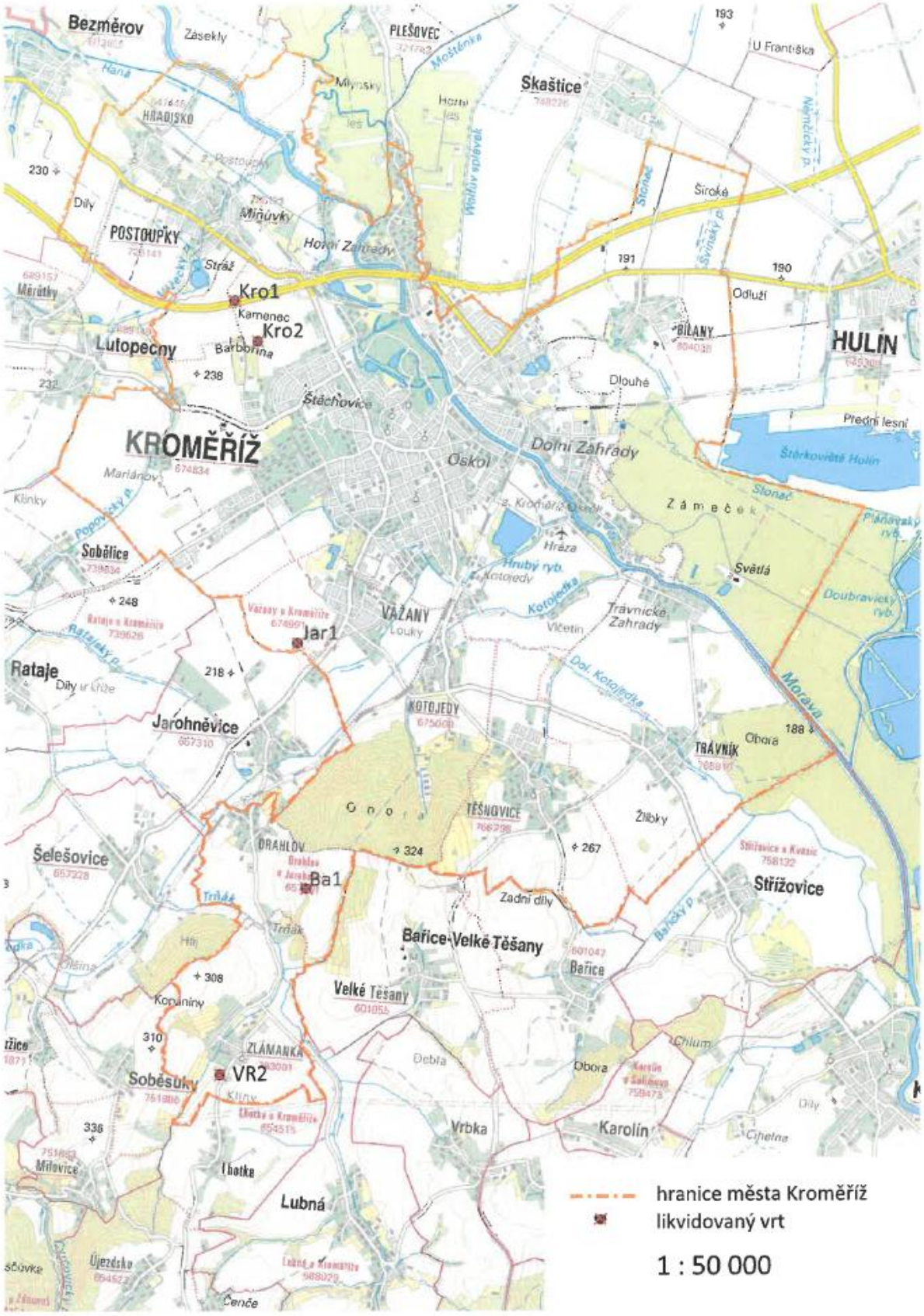
S pozdravem

Mgr. Pavel Minařík
Právník
za MND a.s.

Mgr. Pavel Minařík
Digitálně podepsal Mgr. Pavel Minařík
Datum: 2025.12.08 14:07:34 +01'00'

Příloha:

1) Mapa se zákresem zlikvidovaných vrtů


Bezměrov
Zásekly
PLEŠOVEC
Skaštice
U Františka
HRADISKO
POSTOUPKY
Kro1
Kro2
Kamenec
Barborina
Lutopecny
Štěchovice
KROMĚŘÍŽ
Oskol
Dolní Zahrady
BÍLANY
HULÍN
Dlouhé
Přední lesní
Štěrkoviště Holín
Zámeček
Soběšice
VÁŽANY
Jar1
Rataje
Jarohněvice
KOTOJEDY
TRÁVNÍK
Obora
TĚŠNOVICE
DRAHLOV
Ba1
Šelešovice
Střížovice
Bařice-Velké Těšany
Velké Těšany
ZLÁMANKA
VR2
Soběsuky
Vrbka
Karolín
Lubná
Ujezdsko
Čenče
hranice města Kroměříž
likvidovaný vrt
1 : 50 000

MeUKM/159506/2025

Vyhodnocení připomínky.
Připomínce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Vzhledem k měřítku přiložené mapy a měřítku územního plánu nelze zakreslit zlikvidované vrty. Přesto uvádíme, že v blízkosti likvidovaných vrtů nejsou navrženy žádné zastavitelné plochy.

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1
767 01 Kroměříž

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 16. 12. 2025
Č.j.: MeUKM/163207/2025
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy: Skart. zn./lh.: AJ

Naše značka: 10970/25/OVP/Z
Vyřizuje: Mgr. Simona Gabrielová
Datum: 25.11.2025

Věc: OZNÁMENÍ opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Kroměříž a Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Dotčené sítě:
Plynárenská zařízení:
VTL plynovod nad 40 barů DN 1000
VTL plynovod nad 40 barů DN 700

Plynárenská telekomunikační zařízení:
Optický kabel

Na základě Vašeho OZNÁMENÍ opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Kroměříž a Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území č.j. MeUKM/145089/2025, spis. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad ze dne 07.11.2025 **a v návaznosti na naše předchozí vyjádření zn. 7320/24/OVP/Z ze dne 06.08.2024** Vám sdělujeme následující:

1. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedené stávající plynovody DN 1000 a DN 700 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.
   Ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedený plynovod DN 700 stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.
   Ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedený plynovod DN 1000 stanoveno bezpečnostní pásmo na 160 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.
   Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je pro telekomunikační sítě stanoveno ochranné pásmo 1 m kolmé vzdálenosti od půdorysu kabelu na obě strany.
2. Společnost plní povinnost poskytovatele údajů o území jejich vložením do digitální technické mapy kraje (dle zákona č. 283/2001 Sb. - stavební zákon). Společnost od 1.1.2025 již neposkytuje aktuální data do územně analytických podkladů.
3. Dále potvrzujeme, že „Moravia - VTL plynovod Tvrdonice - Libhošť" byl uveden do provozu a zkolaudován. V územně plánovací dokumentaci obce tak není potřeba dále držet návrhový koridor, který byl pro plynovod vymezen. Linii plynovodu DN 1000, případně jeho bezpečnostní pásmo, tak lze vymezovat v územním plánu do stavu provozu.
4. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

NET4GAS, s.r.o. Na Hřebenech II 1718/8 140 21 Praha 4 – Nusle
Tel.: +420 220 221 111 Fax: +420 220 225 498 Email: info@net4gas.cz Web: www.net4gas.cz
IČ: 27260364 DIČ: CZ27260364 Bank. spojení: ČSOB, a.s., Praha 5 Číslo účtu: 17470543/0300
Zápis do obchodního rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 108316, dne 29. 6. 2005

5. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.
6. Upozorňujeme, že návrhová plocha změn v krajině K.902 (ZK) a návrhový interakční prvek IP.31 zasahují do bezpečnostního pásma VTL plynovodů nad 40 barů ve správě NET4GAS, s.r.o. V případě výsadby musí nad plynovodem zůstat volný neosázený pruh šířky **min. 10 m** na obě strany od půdorysu plynovodů. Nad telekomunikačními trasami musí zůstat volný neosázený pruh šířky min. 1,5 m na obě strany od kabelu. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanizmy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanizmů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.
7. V textové části doporučujeme uvést informace o uvedených zařízeních ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech dle bodu 1.
8. Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechna uvedená zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

V zájmovém území se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.
Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

Připomínky:
K návrhu Územního plánu Kroměříž máme následující připomínky, které jsou uplatňovány v rámci § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů:

- V koordinačním výkrese požadujeme doplnit zákres linie trasy optického kabelu včetně chybějících příslušných ochranných a bezpečnostních pásem zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o.
- VTL plynovody nad 40 barů NET4GAS jsou v legendě koordinačního výkresu označeny jako „plynovody VVTL". Zkratka VVTL se již nepoužívá, aktuální platný název je VTL plynovod s tlakem nad 40 barů. Uvedené požadujeme opravit.

Odůvodnění připomínek:
Jedná se o požadavky vyplývající z platné legislativy. Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele.

NET4GAS, s.r.o.
Na Hřebenech II 1718/8, P.O.BOX 22
140 21 Praha 4 - Nusle
IČ: 27260364
DIČ: CZ27260364 (43)

Aleš Novák,
Manažer, Dokumentace soustavy

MeUKM/163207/2025

Vyhodnocení připomínky.
Připomínce se vyhovuje.
Odůvodnění:
V koordinačním výkrese doplnit zákres linie trasy optického kabelu (jev A82 dle ÚAP) a v legendě opravit označení plynovodu VVTL na VTL.

České dráhy
Národní dopravce

O32 Odbor správy a rozvoje majetku

Váš dopis čj.
MeUKM/145089/2025

Ze dne
7.11.2025

Naše čj.
2878/25-O32

Datum
1.12.2025

Městský úřad Kroměříž
Stavební úřad, oddělení územního plánování
Velké náměstí 115
767 01 Kroměříž

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 16. 12. 2025
Č.j.: MěUKM 163067/2025
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy: Skart. zn./lh.:

Vyřizuje

Odbor správy a rozvoje majetku
Ing. Michal Toman
oborový specialista pro územní plánování a urbanismus
T 720 956 713 **E** michal.toman@cd.cz

Připomínky k Návrhu Územního plánu Kroměříž ve fázi opakovaného veřejného projednání

České dráhy, a. s. (IČ 70994226) – dále jen „ČD", jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkoprávních vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.

Na základě § 50 odst. 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující připomínky:

- **Připomínka č. 1: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy;**
- **Připomínka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah;**
- **Připomínka č. 3: prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3121/50, k.ú. Kroměříž z funkce dopravní na funkci výroby.**

Dle portálu Evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz) jsou dotčené orgány státní správy v současné době v oblasti územního rozvoje a územního plánování vázány platným Územním plánem Kroměříž, jež byl měněn Změnami č. 1, 2, 3, 4, 5A a 6A.

V současnosti je k opakovanému veřejnému projednání předložen Návrh nového Územního plánu Kroměříž.

České dráhy
Národní dopravce

O32 Odbor správy a rozvoje majetku

Připomínka č. 1: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy

Stávající stav:

Návrh územního plánu řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného a nepřípustného využití.

Pro plochy *Dopravy drážní* (DD), jež v rámci sebe vytváří podmínky pro provoz a rozvoj železniční dopravy, jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití:

Hlavní využití
- *drážní doprava*

Přípustné využití
- *související stavby a zařízení dopravní infrastruktury, protihluková opatření*
- *silniční doprava*
- *související technická infrastruktura*
- *související občanské vybavení*
- *veřejná prostranství*

Podmíněně přípustné využití
- *stavby a zařízení pro statickou dopravu za podmínky, že neomezují provozní potřeby hlavního využití bydlení za podmínky, že se jedná o služební*
- *bydlení za podmínky, že je jedná o byty správce*

Nepřípustné využití
- *činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití*

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DD žádáme v rámci pořízeno nového územního plánu prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňujících realizaci záměrů využívajících a posilujících výrobní potenciály území. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

„stavby a zařízení pro drobnou výrobu a nevýrobní činnosti pod podmínkou, že nebudou mít negativní vliv na hlavní využití"

Úpravou funkčních podmínek využití plochy dojde k rozšíření spektra způsobů využití a posílení smíšeného charakteru jinak monofunkční dopravních plochy. Umožnění vzájemné prolínání slučitelných funkcí mj. přispává k udržitelnosti a využitelnosti nejen na úrovni dílčích funkčních ploch a lokalit ale i na úrovni širšího území.

České dráhy
Národní dopravce

O32 Odbor správy a rozvoje majetku

Zohledněním naší připomínky primárně přispěje k vytvoření podmínek pro dočasné využití, popř. postupnou konverzi nevyužitých monofunkčních ploch pro železniční dopravu. Primárně se jedná o dopravní areály železniční dopravy, popř. jejich části (depa, opravny, překladiště aj.), jež vzhledem k transformaci a restrukturalizaci železniční dopravy reflektované mj. snížením plošné potřeby pro její provoz pozbyly svého původního využití. Vzhledem jejich četnému umístění v rámci urbanizovaných částí území a jejich plošnému rozsahu se mnohdy jedná o významné vnitřní stavební rezervy zastavěného území. Vytvoření podmínek pro opětovné využití této rezervy přispěje ke snížení tlaků daných potřebami na stavební rozvoj urbánních funkcí (konkrétně na výroby), jež mají územní průmět ve formě expanzivního rozvoje urbanizovaných částí území.

Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšíření produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšení pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemků na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupních komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení výroby a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely výroby a to ve formě absolutní (do X m^2) nebo relativní (do X % plochy DD).

Připomínka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah

Stávající stav:

Viz. Stávající stav Připomínky č. 1

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DD žádáme v rámci pořízení nového územního plánu prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňující realizaci staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

„stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah"

Vyrobená elektrická energie nebude využita ke komerčním účelů. Energie bude sloužit výhradně pro pokrytí potřeb na zásobování elektrickou energií spojených s provozem železniční dopravy. Tím bude mj. přispíváno k diverzifikaci energetického mixu přispívající ke zvyšování stability provozu energetické soustavy a posilování míry zastoupení „zelené energie" v rámci energetické soustavy. Výše uvedené požadavky na postupnou transformaci výroby energie vyplývá z republikových a mezinárodních priorit a závazků, jakými

České dráhy
Národní dopravce

O32 Odbor správy a rozvoje majetku

jsou např. Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2021/1119 ze dne 30.6.2021, European Green Deal, směrnice Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2016/2284, zákon č. 201/2012 Sb., *Energetická politika Evropské unie a její prováděcí předpisy, (2015; „K výzvám, jimž EU čelí v oblasti energetiky, patří rostoucí závislost na dovozu, ... výzvy spojené s rostoucím podílem obnovitelných zdrojů energie a potřeba větší transparentnosti...“), Státní energetická koncepce (2015), Vnitrostátní plán České republiky v bolasti energetiky a klimatu (2015), Národní akční plán České republiky pro energii z obnovitelných zdrojů (2016), Politika územního rozvoje České republiky (2021; „...Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů,...) aj.*

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely energetiky a to ve formě absolutní (do X m^2) nebo relativní (do X % plochy DD).

České dráhy
Národní dopravce

O32 Odbor správy a rozvoje majetku

Připomínky mají partikulární charakter – jejich zohledněním nebude měněna ani dotčena základní koncepce rozvoje území a jeho hodnot, popř. další navazující koncepce územního plánu. Navrhované připomínky tyto koncepce respektují a svým řešením na ně navazují.

Navrhované připomínky lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování (§ 18 a 19 zák. č. 183/2006 Sb.).

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Příloha: výpis z katastru nemovitostí dokládající vlastnická práva ČD k pozemku

Ing. Michal Toman
architekt pro územní plánování a urbanismus

Vyhotovil: Toman Michal, Ing.
MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1825 Kroměříž, 3708
OBEC: 588296 Kroměříž
KAT.ÚZEMÍ: 674834 Kroměříž

Data platná k: 1.05.2022 *(neúplná data)*

LIST VLASTNICTVÍ 12791

A Vlastník, jiný oprávněný

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město	70994226	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*[m²]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)				
KN st.1180	485	zastavěná plocha a nádvoří		*památkově chráněné území*
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku KN st.1180				
KN st.7819/1	560	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava				
KN st.7932	5	zastavěná plocha a nádvoří		*památkově chráněné území*
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž na LV 4408				
KN 1123/118	29	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 1933/2	115	ostatní plocha	dráha	
KN 3121/30	56875	ostatní plocha	dráha	*památkově chráněné území*
KN 3121/47	805	ostatní plocha	dráha	*památkově chráněné území*
KN 3121/48	4663	ostatní plocha	dráha	*památkově chráněné území*
KN 3121/49	638	ostatní plocha	jiná plocha	*památkově chráněné území*
KN 3121/50	1901	ostatní plocha	jiná plocha	*památkově chráněné území*
KN 3121/51	687	ostatní plocha	jiná plocha	*památkově chráněné území*
KN 3121/52	3059	ostatní plocha	dráha	*památkově chráněné území*
KN 3296/9	881	ostatní plocha	dráha	

Stavby

Část obce, č.budovy	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če	doprava	KN st.7819/1 KN st.7819/2 na LV 1699	

st. = stavební parcela

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B *(neúplná data)*

Typ vztahu

Věcné břemeno vedení
inženýrských sítí, včetně přístupu k nim za účelem údržby, oprav nebo rušení, v rozsahu dle geometrického plánu č. 5878-61/2011
Oprávnění pro
Parcela: KN st.1180 *součástí je:* bez čp/če, obč.vyb
Povinnost k
Parcela: KN 3121/37
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.06.2012.
V-1831/2012-708
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů *(neúplná data)*

Typ vztahu

Věcné břemeno chůze a jízdy
dle článku 3 smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č. 5173-233/2007
Oprávnění pro
Parcela: KN st.6531 *součástí je:BUDOVA NENALEZENA, CHYBNÁ DATA, Parcela:* KN 3121/32

Povinnost k
Parcela: KN 3121/30
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2009.
V-1986/2009-708
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
komunikačních kabelů v rozsahu geometrického plánu č. 5882-17/2011
- i pro ČR
Oprávnění pro
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234
Povinnost k
Parcela: KN 3121/30
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.08.2012.
V-2449/2012-708
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno cesty
a stezky dle smlouvy
Oprávnění pro
Svačinová Sylva, Čelakovského 2150/24, 76701 Kroměříž, RČ:465424/450
Povinnost k
Parcela: KN st.7932
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.61092/2004-O25 ze dne 27.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2016 10:47:34. Zápis proveden dne 15.03.2016.
V-1029/2016-708
Pořadí k 23.02.2016 10:47.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
NTL plynovodu v rozsahu geometrického plánu č.7194-134/2018
Oprávnění pro
Šebek Michal, Zdeňka Fibicha 1204, 75701 Valašské Meziříčí, RČ:780311/4627
Povinnost k
Parcela: KN 3121/48
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.56214/2014-O25 ze dne 11.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2019 11:47:21. Zápis proveden dne 24.05.2019.
V-2195/2019-708
Pořadí k 03.05.2019 11:47.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
NTL plynovodu v rozsahu geometrického plánu č.7194-134/2018
Oprávnění pro
Šebek Michal, Zdeňka Fibicha 1204, 75701 Valašské Meziříčí, RČ:780311/4627
Povinnost k
Parcela: KN 3121/30
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.56214/2014-O25 ze dne 11.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2019 11:47:21. Zápis proveden dne 24.05.2019.
V-2195/2019-708
Pořadí k 03.05.2019 11:47.

Věcné břemeno chůze a jízdy
stezky a cesty, v rozsahu geometrického plánu č. 7157-63/2018
doba trvání : doba neurčitá
Oprávnění pro
Parcela: KN 3121/46
Povinnost k
Parcela: KN 3121/30
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná Č.j. 58789/11-O32 ze dne 08.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 16.10.2020.
V-4322/2020-708
Cena: 4 132 876 CZK
Pořadí k 25.09.2020 08:00.

D Poznámky a další obdobné údaje ***(neúplná data)***

Typ vztahu

E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu ***(neúplná data)***

Listina

* Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-817/2004-708

Pro:
Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

* Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ 175/2004 ze dne 08.09.2004.

Z-5873/2004-708

Pro:
Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

F Vztah BPEJ k parcelám ***(neúplná data)***

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m²]*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK verze 6.0 Datum a čas vyhotovení výpisu: 2.08.2024 14:24:28
Výpis vyhotoven za 0.365s, SQLite3 native, ver.3.35.5.138576
Vyhotovil: Toman Michal, Ing.
Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

MeUKM/163067/2025

Vypořádání připomínky:
Připomínce se nevyhovuje.
Odůvodnění:
Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:
Požadavku na možnost výroby v plochách drážní dopravy se nevyhovuje z důvodu, že se tyto plochy vyskytují v bezprostřední blízkosti obytného území, kde není žádoucí s ohledem na hygienické požadavky umísťovat případné výrobní areály.
Požadavku přípustnosti fotovoltaických elektráren pro potřeby Českých drah v plochách drážní dopravy je vyhověno jako přípustné využití související technická infrastruktura.
V rámci zakreslení požadavku na modernizace železnice, byl aktualizován stávající stav území a pozemek parc. č. 3121/50 v k. ú. Kroměříž byl zahrnut do ploch smíšených obytných městských.

České dráhy
Národní dopravce

O32 Odbor správy a rozvoje majetku

Váš dopis čj.
MeUKM/145089/2025

Ze dne
7.11.2025

Naše čj.
2877/25-O32

Datum
1.12.2025

Městský úřad Kroměříž
Oddělení investic, oddělení územního plánování
Velké náměstí 115
767 01 Kroměříž

MĚSTO KROMĚŘÍŽ
-27-
Došlo: 16.12.2025
Č.j.: MeUKM/163068/2025
Dok.: Sp. zn.:
Přílohy: Skart. zn./Ah.:

Vyřizuje

Odbor správy a rozvoje majetku
Ing. Michal Toman
oborový specialista pro územní plánování a urbanismus
T 720 956 713 **E** michal.toman@cd.cz

Námitky k Návrhu Územního plánu Kroměříž ve fázi opakovaného veřejného projednání

České dráhy, a. s. (IČ 70994226) – dále jen „ČD", jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkoprávních vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 23a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. ČD oprávněným investorem.

Na základě § 52 odst. 2 a 3 zák. č. 183/2006 Sb. uplatňujeme následující námitky:

- **Námitka č. 1: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy;**
- **Námitka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah;**
- **Námitka č. 3: prověřit změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3121/50, k.ú. Kroměříž z funkce dopravní na funkci výroby.**

Dle portálu Evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz) jsou dotčené orgány státní správy v současné době v oblasti územního rozvoje a územního plánování vázány platným Územním plánem Kroměříž, jež byl měněn Změnami č. 1, 2, 3, 4, 5A a 6A.

V současnosti je k opakovanému veřejnému projednání předložen Návrh nového Územního plánu Kroměříž.

České dráhy
Národní dopravce

O32 Odbor správy a rozvoje majetku

Námitka č. 1: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení výroby v plochách drážní dopravy

Stávající stav:

Návrh územního plánu řešené území člení dle jeho způsobu funkčního využití a jeho charakteru do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, pro které jsou stanoveny odlišné podmínky funkčního využití a podmínky prostorového uspořádání. Podmínky funkčního využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny ve formě hlavního, přípustného a podmíněně přípustného a nepřípustného využití.

Pro plochy *Dopravy drážní* (DD), jež v rámci sebe vytváří podmínky pro provoz a rozvoj železniční dopravy, jsou stanoveny následující podmínky funkčního využití:

Hlavní využití
- *drážní doprava*

Přípustné využití
- *související stavby a zařízení dopravní infrastruktury, protihluková opatření*
- *silniční doprava*
- *související technická infrastruktura*
- *související občanské vybavení*
- *veřejná prostranství*

Podmíněně přípustné využití
- *stavby a zařízení pro statickou dopravu za podmínky, že neomezují provozní potřeby hlavního využití bydlení za podmínky, že se jedná o služební*
- *bydlení za podmínky, že je jedná o byty správce*

Nepřípustné využití
- *činnosti, zařízení, stavby a opatření, které nesouvisí s hlavním využitím a které snižují využitelnost území pro hlavní využití*

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DD žádáme v rámci pořízeno nového územního plánu prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňujících realizaci záměrů využívajících a posilujících výrobní potenciály území. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

„stavby a zařízení pro drobnou výrobu a nevýrobní činnosti pod podmínkou, že nebudou mít negativní vliv na hlavní využití"

Úpravou funkčních podmínek využití plochy dojde k rozšíření spektra způsobů využití a posílení smíšeného charakteru jinak monofunkční dopravních plochy. Umožnění vzájemné prolínání slučitelných funkcí mj. přispává k udržitelnosti a využitelnosti nejen na úrovni dílčích funkčních ploch a lokalit ale i na úrovni širšího území.

České dráhy
Národní dopravce

O32 Odbor správy a rozvoje majetku

Zohledněním naší námitky primárně přispěje k vytvoření podmínek pro dočasné využití, popř. postupnou konverzi nevyužitých monofunkčních ploch pro železniční dopravu. Primárně se jedná o dopravní areály železniční dopravy, popř. jejich části (depa, opravny, překladiště aj.), jež vzhledem k transformaci a restrukturalizaci železniční dopravy reflektované mj. snížením plošné potřeby pro její provoz pozbyly svého původního využití. Vzhledem jejich četnému umístění v rámci urbanizovaných částí území a jejich plošnému rozsahu se mnohdy jedná o významné vnitřní stavební rezervy zastavěného území. Vytvoření podmínek pro opětovné využití této rezervy přispěje ke snížení tlaků daných potřebami na stavební rozvoj urbánních funkcí (konkrétně na výroby), jež mají územní průmět ve formě expanzivního rozvoje urbanizovaných částí území.

Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšíření produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšení pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemků na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupních komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení výroby a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely výroby a to ve formě absolutní (do X m^2) nebo relativní (do X % plochy DD).

Námitka č. 2: prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah

Stávající stav:

Viz. Stávající stav Námitky č. 1

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití ploch DD žádáme v rámci pořízení nového územního plánu prověřit možnost doplnění funkčního regulativu, popř. úpravy funkčních regulativů umožňující realizaci staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. S ohledem na níže uvedené argumenty žádáme o doplnění nové odrážky skupiny *Přípustného využití* s následujícím sdělením:

„stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah"

Vyrobená elektrická energie nebude využita ke komerčním účelů. Energie bude sloužit výhradně pro pokrytí potřeb na zásobování elektrickou energií spojených s provozem železniční dopravy. Tím bude mj. přispíváno k diverzifikaci energetického mixu přispívající ke zvyšování stability provozu energetické soustavy a posilování míry zastoupení „zelené energie" v rámci energetické soustavy. Výše uvedené požadavky na postupnou transformaci výroby energie vyplývá z republikových a mezinárodních priorit a závazků, jakými

České dráhy
Národní dopravce

O32 Odbor správy a rozvoje majetku

jsou např. Nařízení Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2021/1119 ze dne 30.6.2021, European Green Deal, směrnice Evropského parlamentu a Rady Evropské unie č. 2016/2284, zákon č. 201/2012 Sb., *Energetická politika Evropské unie a její prováděcí předpisy, (2015; „K výzvám, jimž EU čelí v oblasti energetiky, patří rostoucí závislost na dovozu, ... výzvy spojené s rostoucím podílem obnovitelných zdrojů energie a potřeba větší transparentnosti...“), Státní energetická koncepce (2015), Vnitrostátní plán České republiky v bolasti energetiky a klimatu (2015), Národní akční plán České republiky pro energii z obnovitelných zdrojů (2016), Politika územního rozvoje České republiky (2021; „...Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů,...) aj.*

S ohledem na provozní nároky staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů a provozní dopady železniční dopravy lze garantovat slučitelnost a možnost vzájemné koexistence obou funkcí v daných formách.

Zachování jednoznačné převahy dopravního charakteru plochy DD lze zajistit omezením funkčního využití pro účely energetiky a to ve formě absolutní (do X m^2) nebo relativní (do X % plochy DD).

České dráhy
Národní dopravce

O32 Odbor správy a rozvoje majetku

Námitky mají partikulární charakter – jejich zohledněním nebude měněna ani dotčena základní koncepce rozvoje území a jeho hodnot, popř. další navazující koncepce územního plánu. Navrhované námitky tyto koncepce respektují a svým řešením na ně navazují.

Navrhované námitky lze zdůvodnit i na základě obecně platných principů a pravidel, jež jsou deklarovány a zakotveny v Politice územního rozvoje ČR, nadřazené územně plánovací dokumentaci kraje (zásady územního rozvoje) nebo v cílech a úkolech územního plánování (§ 18 a 19 zák. č. 183/2006 Sb.).

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje ochranu, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Příloha: výpis z katastru nemovitostí dokládající vlastnická práva ČD k pozemku

Ing. Michal Toman
architekt pro územní plánování a urbanismus

Vyhotovil: Toman Michal, Ing.
MISYS-KatastrSQL, informativní výpis pro vnitřní potřebu!

OKRES: CZ1825 Kroměříž, 3708
OBEC: 588296 Kroměříž
KAT.ÚZEMÍ: 674834 Kroměříž

Data platná k: 1.05.2022 *(neúplná data)*
LIST VLASTNICTVÍ 12791

A Vlastník, jiný oprávněný

Oprávněný subjekt, adresa	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město	70994226	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	[m²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
PŮVOD: Katastr nemovitostí (KN)				
KN st.1180	485	zastavěná plocha a nádvoří		*památkově chráněné území*
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb				
Stavba stojí na pozemku KN st.1180				
KN st.7819/1	560	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, doprava				
KN st.7932	5	zastavěná plocha a nádvoří		*památkově chráněné území*
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž na LV 4408				
KN 1123/118	29	ostatní plocha	jiná plocha	
KN 1933/2	115	ostatní plocha	dráha	
KN 3121/30	56875	ostatní plocha	dráha	*památkově chráněné území*
KN 3121/47	805	ostatní plocha	dráha	*památkově chráněné území*
KN 3121/48	4663	ostatní plocha	dráha	*památkově chráněné území*
KN 3121/49	638	ostatní plocha	jiná plocha	*památkově chráněné území*
KN 3121/50	1901	ostatní plocha	jiná plocha	*památkově chráněné území*
KN 3121/51	687	ostatní plocha	jiná plocha	*památkově chráněné území*
KN 3121/52	3059	ostatní plocha	dráha	*památkově chráněné území*
KN 3296/9	881	ostatní plocha	dráha	

Stavby

Část obce, č.budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
bez čp/če	doprava	KN st.7819/1 KN st.7819/2 na LV 1699	

st. = stavební parcela

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B *(neúplná data)*

Typ vztahu

Věcné břemeno vedení
inženýrských sítí, včetně přístupu k nim za účelem údržby, oprav nebo rušení, v rozsahu dle geometrického plánu č. 5878-61/2011
Oprávnění pro
Parcela: KN st.1180 *součástí je:* bez čp/če, obč.vyb
Povinnost k
Parcela: KN 3121/37
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.06.2012.

V-1831/2012-708

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů *(neúplná data)*

Typ vztahu

Věcné břemeno chůze a jízdy
dle článku 3 smlouvy a v rozsahu geometrického plánu č. 5173-233/2007
Oprávnění pro
Parcela: KN st.6531 *součástí je:BUDOVA NENALEZENA, CHYBNÁ DATA, Parcela:* KN 3121/32

Povinnost k
Parcela: KN 3121/30
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.05.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2009.
V-1986/2009-708
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
komunikačních kabelů v rozsahu geometrického plánu č. 5882-17/2011
- i pro ČR
Oprávnění pro
Správa železnic, státní organizace, Dlážděná 1003/7, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994234
Povinnost k
Parcela: KN 3121/30
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.08.2012.
V-2449/2012-708
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Věcné břemeno cesty
a stezky dle smlouvy
Oprávnění pro
Svačinová Sylva, Čelakovského 2150/24, 76701 Kroměříž, RČ:465424/450
Povinnost k
Parcela: KN st.7932
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.61092/2004-O25 ze dne 27.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2016 10:47:34. Zápis proveden dne 15.03.2016.
V-1029/2016-708
Pořadí k 23.02.2016 10:47.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
NTL plynovodu v rozsahu geometrického plánu č.7194-134/2018
Oprávnění pro
Šebek Michal, Zdeňka Fibicha 1204, 75701 Valašské Meziříčí, RČ:780311/4627
Povinnost k
Parcela: KN 3121/48
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.56214/2014-O25 ze dne 11.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2019 11:47:21. Zápis proveden dne 24.05.2019.
V-2195/2019-708
Pořadí k 03.05.2019 11:47.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
NTL plynovodu v rozsahu geometrického plánu č.7194-134/2018
Oprávnění pro
Šebek Michal, Zdeňka Fibicha 1204, 75701 Valašské Meziříčí, RČ:780311/4627
Povinnost k
Parcela: KN 3121/30
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č.j.56214/2014-O25 ze dne 11.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2019 11:47:21. Zápis proveden dne 24.05.2019.
V-2195/2019-708
Pořadí k 03.05.2019 11:47.

Věcné břemeno chůze a jízdy
stezky a cesty, v rozsahu geometrického plánu č. 7157-63/2018
doba trvání : doba neurčitá
Oprávnění pro
Parcela: KN 3121/46
Povinnost k
Parcela: KN 3121/30
Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná Č.j. 58789/11-O32 ze dne 08.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 16.10.2020.
V-4322/2020-708
Cena: 4 132 876 CZK
Pořadí k 25.09.2020 08:00.

D Poznámky a další obdobné údaje ***(neúplná data)***

Typ vztahu

E Nabývací tituly a jiné podklady k zápisu ***(neúplná data)***

Listina

* Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.) ze dne 10.07.2002.

Z-817/2004-708

Pro:
Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

* Notářský zápis o nabytí vlastnictví k budově NZ 175/2004 ze dne 08.09.2004.

Z-5873/2004-708

Pro:
Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 11000 Praha - Nové Město, IČ:70994226

F Vztah BPEJ k parcelám ***(neúplná data)***

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m²]*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 708
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

VÝPIS BYL VYHOTOVEN Z NEÚPLNÝCH DAT VÝMĚNNÉHO FORMÁTU KATASTRU.

Vyhotoveno systémem MISYS ver.15.55.145052 SW hasp pro VFK verze 6.0
Vyhotovil: Toman Michal, Ing.
Datum a čas vyhotovení výpisu: 2.08.2024 14:24:28
Výpis vyhotoven za 0.365s, SQLite3 native, ver.3.35.5.138576
Tento výpis má informativní charakter a je určen pouze pro vnitřní potřebu oprávněného uživatele dat SPI KN.

MeUKM/163068/2025

Námitka

Výrok:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto uvádíme:

Požadavku na možnost výroby v plochách drážní dopravy se nevyhovuje z důvodu, že se tyto plochy vyskytují v bezprostřední blízkosti obytného území, kde není žádoucí s ohledem na hygienické požadavky umísťovat případné výrobní areály.

Požadavku přípustnosti fotovoltaických elektráren pro potřeby Českých drah v plochách drážní dopravy je vyhověno jako přípustné využití související technická infrastruktura.

V rámci zakreslení požadavku na modernizace železnice, byl aktualizován stávající stav území a pozemek parc. č. 3121/50 v k. ú. Kroměříž byl zahrnut do ploch smíšených obytných městských.

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí č.p. 115/1
767 01 Kroměříž

Ke sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad





V Kroměříži dne 18.12.2025

Věc: Výměna listiny

Dne 16.12.2025 jsem podala námitky a připomínky k návrhu ÚP. Bohužel jsem omylem přiložila listinu námitek bez stylistických oprav, prosím o výměnu této listiny, kterou v příloze přikládám.

Ing. Hana Kubáčková

U Sýpek 1305/1

Kroměříž

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí č.p. 115/1
767 01 Kroměříž

Ke sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad

V Kroměříži dne 16.12.2025

Podatel námitek a připomínek:

Vlastník a spoluvlastník pozemku a staveb v k.ú. Kroměříž.:
Ing. Hana Kubáčková, nar. 9.8.1965, bytem Kroměříž, U Sýpek 1305 (dále jen vlastník)

Věc:

Námitky a připomínky k návrhu územního plánu Kroměříž a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území

Podatel námitek a připomínek je vlastníkem a spoluvlastníkem nemovitostí a staveb zapsaných na LV č. 709, LV č. 6531, LV č. 6535 a LV 6567 pro obec Kroměříž, k.ú. Kroměříž. Vlastnická práva k jejich nemovitostem jsou významně dotčena návrhem Územního plánu Kroměříž a upraveným a posouzeným návrhem Územního plánu Kroměříž a Vyhodnocením vlivů Územního plánu Kroměříž na udržitelný rozvoj území tak, jak byl zveřejněn veřejnou vyhláškou ze dne 7.11.2025 pod sp. zn. MeUKM/082320/2019/Má/Li/Ad (dále jen „**Návrh ÚP**").

V srpnu 2024 bylo veřejné projednání návrhu ÚP, kde vlastník uplatnil námitky a připomínky dne 12.8.2024 a **setrvává na již uplatněných námitkách a připomínkách**. Oproti předchozímu veřejnému projednání návrhu došlo k dalším významným úpravám návrhu územního plánu, které negativně ovlivní vlastnická práva a vlastníka. Po důkladném posouzení Návrhu ÚP proto Vlastník **opětovně uplatňuje** své námitky a připomínky.

Vlastník žádá, aby námitky byly zohledněny věcně napříč všemi částmi územního plánu, aniž by bylo explicitně specifikováno každé místo všech částí Návrhu ÚP, k němuž se ta, která námitka vztahuje.

Námitky:

LV 6531 a 6535 – Plochy SM

V textové části Návrhu UP je uvedeno v lokalitě Štěchovice

- Charakter zástavby udává převážně bloková kompaktní městská zástavba předměstí, typická převážně řadovou zástavbou ulic Gen. Svobody, Soudní, Smetanova nebo Štěchovice, umístěnou na hranici veřejného prostranství, s vysokým podílem zahrad ve vnitrobloku nebo umístěním areálů občanského vybavení. Zahrady ve vnitrobloku jsou vnitřními rezervami struktury a mohou být využity pro rozvoj občanského vybavení veřejného.

Nelze souhlasit s tvrzením, že „Zahrady ve vnitrobloku jsou vnitřními rezervami struktury a mohou být využity pro rozvoj občanského vybavení veřejného, např. mateřská škola, komunitní centrum, atp „. Právě v této částečné klidové části by došlo k neúměrnému navýšení hluku, imisí a emisí z dopravy. Také by došlo ke zhoršení kvality prostředí a pohody bydlení.

Požaduji, vypuštění textu:

Zahrady ve vnitrobloku jsou vnitřními rezervami struktury a mohou být využity pro rozvoj občanského vybavení veřejného.

LV 6567

- **Protipovodňová opatření**

V textové části odůvodnění ÚP je uvedeno:

Protipovodňová opatření je nezbytné řešit jako komplexní systém s ohledem na umístění města v údolí řeky Moravy, a navíc v problematickém místě pod zaústěním toků Malé Bečvy a Moštěnky. Návrhy protipovodňových opatření jsou v územním plánu převzaty z podrobnější dokumentace "Návrh efektivních opatření ke snížení povodňových rizik v dílčím povodí Moravy

a Mošťěnky – lokalita Kroměříž, Agroprojekt PSO s.r.o., Brno 2015 (dále jen „PPO Morava a Moštěnka – lokalita Kroměříž“).
Návrh je kombinací protipovodňových hrází, zdí, čerpacích stanic a dalších objektů a opatření.
K základním principům patří odvedení povodňových průtoků Moštěnky a Malé Bečvy mimo zastavěné území města a jejich řízené rozlití v nezastavěných plochách východně od zástavby Kroměříže s ochranou zástavby Bílan ohrázováním.
V Kroměříži jsou navrhovány hráze chránící pravobřežní zástavbu města včetně zámeckého parku.
Jednotlivé objekty systému jsou spolu vzájemně funkčně provázány a kompletní protipovodňové ochrany města bude dosaženo dokončením všech uvedených opatření.
Veškerá opatření byla v uvedené dokumentaci navrhována na základě podrobných hydrotechnických výpočtů v modelu 2D proudění. Prvky PPO jsou vymezeny plochami TU (technická infrastruktura všeobecná) a zobrazeny v Hlavním výkrese návrhu ÚP Kroměříž.
Návrh PPO vyplývá z opatření Dílčího plánu povodí Moravy MOV_03-01 MOV31723217.
Návrh PPO Morava a Moštěnka – lokalita Kroměříž ***je jedním z možných řešení protipovodňové ochrany města Kroměříže před povodňovými stavy Moravy a Moštěnky****. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Kroměříž je přípustné umisťování PPO.*
V povodí Kotojedky jsou vymezeny plochy územních rezerv pro přírodě blízká protipovodňová opatření (TU na ZK). Zde bude dále prověřována podoba možných PPO v koordinaci s okolními obcemi v povodí Kotojedky a Povodím Moravy (v projekční přípravě, studie III. Etapa: Návrhy efektivních opatření pro snížení povodňových rizik v dílčím povodí Moravy - lokalita Kroměříž jih, povodí Kotojedky a Zacharky, VUT Brno, 2022, ***aktualizace 2024),*** *předpokládá se koordinace v rámci ÚPP (např. územní studie), který může? Bude? podkladem pro případnou změnu ÚP Kroměříž.*

Je velmi zarážející, že Kroměříž má být chráněna navrženými PPO Morava – Moštěnka dle dokumentace z roku 2015. Tato dokumentace nebyla aktualizovaná, navíc některé obce již realizovali svá opatření. Dále je uvedeno, že **je jedním z možných řešení protipovodňové ochrany města Kroměříže před povodňovými stavby Moravy a Moštěnky.** Pokud by se uvažovalo o realizaci protipovodňových opatření z takto starého projektu, který ani nebyl aktualizován domnívám se, že protipovodňová opatření nebudou dostatečně účinná, neboť projekt je poplatný své době a technologicky zastaralý, a tudíž nemůže odpovídat faktickému stavu a možným změnám v území. Nevím**, jaká jsou další možná řešení ?**

Požaduji, aby Návrh ÚP nespecifikoval plánovaná protipovodňová opatření tím, že jsou Protipovodňová opatření přípustná ve všech plochách s rozdílným způsobem využití. Budou řešena jako přírodě blízká s ohledem na ochranu krajinného rázu a s důrazem na jemnou modelaci terénu a přírodní podobu.

Další připomínky a námitky, které jsou podány ve veřejném zájmu jako občan města Kroměříže:

- **Rozpor se zadáním ÚP a cíli územního plánování (nevymezení dostatku ploch pro bydlení)**

Jedním ze základních cílů územního plánování je nezbytné vymezovat v územních plánech zastavitelné plochy pro bydlení ruku v ruce s vymezením ploch rozvoje výroby a podnikání pro zvýšení počtu pracovních míst. Odhad potřeby ploch pro bydlení a pro výrobu a podnikání má vycházet z demografických analýz (Urbanky) a promítá se do zadání územního plánu. Také odůvodnění Návrhu ÚP předpokládá potřebu cca 1000-1100 nových bytů už v roce 2028, což odpovídá potřebě vymezit přibližně 108 – 111,8 ha zastavitelných ploch pro bydlení k roku 2028 v textu odůvodnění Návrhu ÚP). Celkem je tak v Návrhu ÚP pro bydlení vymezeno nejvýše 61,78 ha Ve světle uvedeného se jeví zrušení zastavitelnosti řešené lokality (v ploše desítek ha) jako věcně nesprávné a rozporné se zadáním ÚP.

Když existuje návrh protipovodňových opatření v předmětném záplavovém území, tak není jasné proč a z jakého důvodu byla zástavba v lokalitách vyloučena. Není to jasné z textové části ani v odůvodnění Návrhu to není srozumitelně vysvětleno. Ani na opakovaném veřejném projednání nebyl pořizovatel schopen tuto věc řádně vysvětlit a ani se nepokusil o dohodovací jednání s dotčeným orgánem (pořizovatel tuto skutečnost uvedl na veřejném projednání).

Dopravní koncepce:

Návrh ÚP v podobě k opakovanému veřejnému projednání neobsahuje v otázkách dopravní koncepce významnější rozdíly. Nicméně označení ploch vymezených pro dopravní infrastrukturu (dotčenou již uplatněnými námitkami) se změnilo a v upraveném Návrhu ÚP a to, že byly předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravní půlokruhů, vypuštěny. Doprava je řešena doplněním a propojením místních vazeb a vytvářením alternativních dopravních tras pro rozptýlení dopravních intenzit místních přepravních vztahů, zejména v rámci systému veřejných prostranství, včetně napojení dopravní sítě města na nadřazenou dopravní síť. Změnilo se i odůvodnění dopravní koncepce. Hlavně se doplnil text:

Celkový extenzivní obchvat města není vhodný zejména z následujících důvodů:

- *dopravní trasa neobsluhuje zastavěné území nebo zastavitelné plochy*
- *negativní dopad na krajinu (rozsáhlé zábory ZPF, rozsáhlé terénní úpravy)*
- *velká vzdálenost trasy od zdrojů a cílů snižuje její efektivitu*
- *minimální přenos cílových dopravních vztahů a vnitroměstského tranzitu*
- *problematické napojení na dálnici D1*
- *problematické napojení trasy přes Dolní Zahrady*

=> nákladnost trasy není vyvážena přepokládaným dopravním výkonem

Případné alternativní vedení dopravního propojení ve volné krajině bez vazby na zastavěné území nebo zastavitelné plochy nedokáže kumulovat efekt obsluhy navazujícího území a zprostředkování dopravních vazeb a z hlediska ekonomické udržitelnosti a efektivity je méně výhodné než navržené řešení. Navržené řešení tak nemá při zachování požadavků na jeho efektivitu a funkčnost alternativu.

Přesto zůstávají v platnosti námitky a připomínky z 12.8.2024

Jen dodávám, že v dokumentu doplňující průzkumy a rozbory z roku 2011 je uvedeno:

„ Problémem v Kroměříži je zejména relativně vysoké dopravní zatížení základní komunikační sítě automobilovou dopravou a z něho plynoucí nadměrný hluk, který ohrožuje zejména přiléhající obytná území.

Kromě toho v severozápadní části nelze v úzkém pásu mezi mimořádně cennými areály Květné zahrady a psychiatrické léčebny realizovat dostatečně kapacitní propojení ulic Havlíčkova a Lutopecká.

Dotčené komunikační úseky jsou kromě odbočovacích pruhů většinou jednopruhové pro každý směr jízdy a často přerušované křižovatkami Další snižovaní rychlosti není reálné.

Mimo jiné kvůli tomu, že stále se rozjíždějící a zastavující auta ohrožují okolí také hlukem a zejména vyššími emisemi dalších škodlivých zplodin.

- **Neúplné a nepřezkoumatelné vyhodnocení SEA**

  Součástí podkladů je nové hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (SEA), které zpracovala RNDr. Zuzana Kadlecová v říjnu 2025, a obsahuje mj. reakci na nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Zlínského kraje ze dne 26.2.2020, č.j. KUZL 83863/2019. Krajský úřad v něm konstatoval, že v tehdejším vyhodnocení SEA absentuje zhodnocení vlivu dopravní koncepce na významné urbanistické hodnoty UNESCO památky a že trasování vnějšího dopravního okruhu (mj.) v místě mezi Květnou zahradou a Psychiatrickou léčebnou není v souladu s Politikou územního rozvoje ČR. Vlastník očekával řádné a důkladné hodnocení vlivu dopravní koncepce (vnější třídy městské a vnějšího „krajinného" okruhu) na životní prostředí, zdraví obyvatel a zejména na památkové hodnoty Kroměříže. Jak bylo uvedeno, že se změnila dopravní koncepce (zejména trasování městské třídy vnější) od veřejného projednání Návrhu v roce 2024 neprošla významnější změnou. Zpracovatel hodnocení tak měl k dispozici hodně času k řádným analýzám nezbytným pro vypořádání připomínek Krajského úřadu. Přesto dle názoru vlastníka není SEA stále dobře zpracovaná.

  Skutečnost, že dopravní koncepce městské třídy vnější se vůbec nezměnila (došlo jen k vymazání názvu obou okruhů a k textovému potlačení významu a dopadů dopravních koridorů), tato třída stále protíná památkově chráněné prostory, stále prochází stejnou trasou, včetně prostorových parametrů, je vyhodnocení SEA co se týče dopravní koncepce ještě horší, než v předchozí verzi.

  S tímto tvrzením nelze souhlasit a zpracovatelka veškeré připomínky Krajského úřadu vypořádala tak, že oba dopravní půlokruhy byly z Návrhu ÚP vypuštěny a tím odpadl předmět posuzování!!!

5

„V novém návrhu územního plánu byly předmětné dopravní trasy, resp. nadřazený systém dopravních půlokruhů vypuštěny, tímto odpadl předmět posuzování. Doprava je řešena doplněním a propojením místních vazeb a vytvářením alternativních dopravních tras pro rozptýlení dopravních intenzit místních přepravních vztahů, zejména v rámci systému veřejných prostranství, včetně napojení dopravní sítě města na nadřazenou dopravní síť[1].

Patrně z téhož důvodu zpracovatelka nehodnotila vlivy dopravní koncepce na kulturní dědictví ani hodnocení dopadů na lidské zdraví z hlukové zátěže ….

Výše uvedené dle vlastníka tak činí Návrh ÚP, včetně dokumentu SEA, neúplným, zcela nepřezkoumatelným a věcně nesprávným.

Při totožnosti vedení i parametrů dopravního řešení je zcela absurdní a neudržitelné tvrzení, že se od základu změnila dopravní koncepce tohoto půlokruhu.

Sice projektanti připouští, že pokud nebude možné zásadněji zasáhnout do areálu psychiatrické nemocnice, bude mezi oběma objekty pouze dvoupruhová komunikace bez doprovodné zeleně. Jenže i v takovém případě bude nezbytné ubourat přinejmenším rohové části obvodového zdiva areálu léčebny tak, aby sem bylo možné řešit dopravní označení a umístit zatáčku o vhodné velikosti poloměru směrového oblouku (resp. odbočení stanovených rozhledových poměrů). Stávající šíře prostoru mezi obvodovým zdivem obou chráněných objektů je pouhých 9,8 až 10 metrů. Na výše popisovaném se proto nic nemění ani v případě, kdy by byl v této ploše realizován minimalistický profil komunikace. Došlo by k porušení Památkového zákona.

Doprava další námitky :

Projektant ÚP byl vybrán na základě architektonické soutěže o ÚP Kroměříž. Podklady byly zastaralé z roku 2011 a proto doporučení poroty bylo následující:

Doporučení směřuje k tomu, aby zpracovatel územního plánu provedl řádné kompletní rozbory, zejména v oblasti dopravy.

Jak bylo sděleno projektantem Návrhu ÚP na veřejném projednání a opakovaném projednání, nebylo toto zpracováno. Tudíž absence tohoto podkladu je chybou návrhu dopravního řešení.

Navíc v odůvodnění ÚP došlo k umazání jednotlivých profilů Typů (1 až 5) s ilustracemi návrhových profilů komunikací.

Co, stále chybí je návrh problémových křižovatek, a to zejména ulice Havlíčkova (Barborka), Lesní, napojení Hulská, Železniční přejezd Altýře. Z tohoto návrhu by bylo zřejmé, zda se v těchto místech vůbec vejde samotná dopravní stavba. **Vlastník se domnívá, že nikoliv.**

Dle názoru vlastníka povede k narušení plynulosti provozu, pohody bydlení a bezpečnosti pohybu pěších, včetně seniorů a dětí; povede k dopravním komplikacím i při vlastním provozu výstavního areálu.

Pro jednotlivé úseky a koridory (i krajinné obslužné trasy skrze lokalitu K Terezovu a Havlíčkova) zůstávají námitky a připomínky ze dne 12.8.2024

- **Statická doprava - doprava v klidu**
  Požadavky na počet parkovacích stání stanoví § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška") požadující dodržení počtu parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky. Od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Zároveň je možné podle § 95 odst. 3 vyhlášky výpočet parkovacích stání stanovit odchylně od vyhlášky v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu. Způsob odchýlení a jeho rozsah nejsou nijak upřesněny nebo specifikovány, z čehož je nutné učinit závěr, že v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu je možné stanovit zcela vlastní výpočet parkovacích stání. V tomto případě se tedy využije základní výpočet parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky, na tento základní výpočet se musí aplikovat procentuální korekce stanovená v územním plánu, v územním plánu s prvky regulačního plánu nebo v regulačním plánu. Procentuální korekce se aplikuje vždy až po provedení základního výpočtu podle přílohy č. 1 vyhlášky.

PROCENTUÁLNÍ KOREKCE AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY PRO JEDNOTLIVÉ ÚČELY STAVEB je řešena nedostatečně – resp. není řešena vůbec. To je velice nebezpečné a v rozporu s veřejným zájmem, neboť příp. developeři přenáší problém s dopravou v klidu na město, to ji však vůbec neřeší.

Požaduji, aby v textové části ÚP f (str. 56) bylo doplněno:

- **Procentuální korekce se aplikuje vždy až po provedení základního výpočtu podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v platném znění a to 2.**

Protipovodňová opatření
zůstávají v platnosti námitky a připomínky z 12.8.2024 a výše uvedené

Námitka proti zrušení rezervy pro rozšíření hřbitova SM P.263

zůstávají v platnosti námitky a připomínky z 12.8.2024

Projektant Návrhu ÚP nepředložil žádný podklad pro posouzení budoucí potřeby rozšíření hřbitova a že důvody pro zrušení rezervy jsou jiné. Vzhledem k tomu, že kroměřížský hřbitov má svou architektonickou i historickou hodnotu, a proto by se k němu mělo takto

přistupovat. Měla by se upravit místa obřadů na rozptylové loučce, vybudování důstojného kolumbária a k tomu by měla sloužit právě rezerva.

Dále byla v Návrhu ÚP nově zúžena plocha veřejného prostranství, která má sloužit k zajištění propojení ul. Velehradská a Na Dílech a zajištění dopravní obsluhy plochy SM P.263.

Plocha P.166 PU je totiž vymezena přímo v prostoru židovského hřbitova a Návrh ÚP tento fakt zcela pomíjí.

V Odůvodnění Návrhu ÚP je uvedeno:

Ze stávajícího územního plánu je přebíraná jedna plocha stabilizovaná. Zh

- nyní plocha přestavby P.263 SM, výměra 0,472 ha, celé ZPF, I. třída ochrany

Plocha se nachází pod městským hřbitovem, je umístěná mezi komunikaci, hřbitov a obřadní síň. Formálně je tvořena pozemky vedenými v katastru nemovitostí jako ZPF (zahrada, trvalý travní porost), je zde umístěný rodinný dům a větší část plochy je užívána jako přídomní zahrada. Plocha je řešena z důvodu stabilizace stávajícího způsobu využití, u větší části ZPF se jedná o nesoulad údajů katastru nemovitostí a skutečným stavem pozemků.

Vlastník se domnívá že danou situaci ohledně výše uvedených staveb lze řešit tím, že tyto stavby budou prozatím uvedeny jako dočasné.

K tomu upřesňuji, že v doplňujících průzkumech a rozborech z roku 2011, je uveden územní plán z roku 1994, kde je územní rezerva pro hřbitov ve větším rozsahu a při zpracování dnešního platného územního plánu účinného ode dne 22. 2. 2006, včetně změny 6A s účinností ode dne 6. 12. 2013. byla tato rezerva prověřena a zmenšena do dnešní podoby. **V rámci kontinuity ÚP by měla být zachována.**

Požaduji, aby Město pořídilo řádné podklady a pak o této rezervě řádně rozhodlo.

Rozpor se Zadáním Návrhu ÚP

Vlastník namítá, že návrh územního plánu neodpovídá Zadání ÚP, a to zejména v otázkách dopravních (řešení obchvatu a parkování).

Požadavkem města v Zadání ÚP bylo prověření možností odvedení dopravy mimo centrum města a její napojení na dálnici, včetně odvedení těžké dopravy z centra města a prověření potřeby zpracování variant dopravního řešení města. Projektanti měli nalézt způsob odvedení těžké nákladní dopravy ze směru od Trávníka, Těšnovic a Vážan a z průmyslových a zemědělských areálů v Kotojedech mimo Kotojedskou ulici a mimo město Kroměříž (viz str. 9 Zadání).

Dle názoru vlastníka je návrhem vedení obslužných tras právě doprava, a zvláště těžká doprava do Kroměříže přiváděna.

Měla být vyřešena možnost kapacitního parkování v centru města, možná i po obvodu historického jádra, na místních komunikacích a veřejných prostranstvích. Vhodné plochy pro parkování (příp. parkovací dům) měly být v Návrhu ÚP řešeny, avšak Návrh ÚP s novými návrhy nepřichází.

Doplnění textové části ÚP *f* :

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)
f/1 Obecné podmínky využití a prostorového uspořádání

PROCENTUÁLNÍ KOREKCE AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY PRO JEDNOTLIVÉ ÚČELY STAVEB je řešena nedostatečně – resp. není řešena vůbec. Velice nebezpečné a v rozporu s veřejným zájmem, neboť příp. developeři přenáší problém s dopravou v klidu na město, to ji však vůbec neřeší.

Požadavky na počet parkovacích stání stanoví § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška") požadující dodržení počtu parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky. Od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Zároveň je možné podle § 95 odst. 3 vyhlášky výpočet parkovacích stání stanovit odchylně od vyhlášky v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu. Způsob odchýlení a jeho rozsah nejsou nijak upřesněny nebo specifikovány, z čehož je nutné učinit závěr, že v regulačním plánu nebo v územním plánu s prvky regulačního plánu je možné stanovit zcela vlastní výpočet parkovacích stání. V tomto případě se tedy využije základní výpočet parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky, na tento základní výpočet se musí aplikovat procentuální korekce stanovená v územním plánu, v územním plánu s prvky regulačního plánu nebo v regulačním plánu. Procentuální korekce se aplikuje vždy až po provedení základního výpočtu podle přílohy č. 1 vyhlášky.

Zastavěnost pozemku již stavební zákon neřeší a zákonodárce má zato, že si toto má řešit obec v územním plánu

Požaduji, aby v textové části f (str. 56 -57) bylo doplněno:

- Procentuální korekce se aplikuje vždy až po provedení základního výpočtu podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v platném znění a to 2.
- Obecně zastavěnost pozemku je 30% nezpevněno, kryto zelení, pokud v podmínkách ploch není uvedeno jinak.
-

Vady Návrhu ÚP:

- Územní plán nezahrnuje převody pozemků, které realizovalo město Kroměříž z důvodu nápravy nesouladu s ÚP.

- V ÚP nejsou zahrnuty stavby, které byly realizovány a pořizovatel se k nim vyjadřoval a ze zákona musel obdržel rozhodnutí vydaná k záměru.
- Stávající stavby (RD, občanské vybavení) v plochách rekreace RZ, nejsou respektovány.
- V Ochranném pásmu ČOV, na které bylo vydáno územní rozhodnutí o ochranném pásmu z roku 1998 a je zde stanoveno, že v ochranném pásmu nebudou umísťovány, povolovány a prováděny stavby pro bydlení, stavby občanského vybavení, stavby pro průmysl a stavby pro skladování potravin, se právě umožňuje umístění těchto staveb, což je **v příkrém rozporu s tímto rozhodnutím.**

Vlastník zpochybňuje zákonnost procesu při projednávání Návrhu ÚP:

Velká část dotazů a připomínek veřejnosti byla vypořádána odkazem na možnost podat proti Návrhu ÚP námitky či připomínky. Tazatelé se opět nedočkali věcné a kvalifikované odpovědi na svůj dotaz či vysvětlení problému. Navíc nebyly upozornění na všechny změny, které byly předmětem upraveného ÚP a veřejného projednání.

Při nahlížení do spisu ÚP byl pořízen záznam do spisu s požadavkem zaslání materiálu na email, a bohužel do dnešního dne tento materiál nebyl poskytnut. Ani informace, zda je aktualizace PPO 2024 součástí spisu, nebyla zodpovězena. Tudíž neměla jsem možnost řádně prostudovat všechny podklady.

Vlastník žádá o zapracování svých námitek a připomínek výše uvedených.

Ing. Kubáčková Hana

MeUKM/028116/2025

Námitka – po lhůtě
Výrok:
K námitce se nepřihlíží.
Odůvodnění:
Námitka byla podána po uplynutí zákonné lhůty, a proto se k ní podle stavebního zákona nepřihlíží.

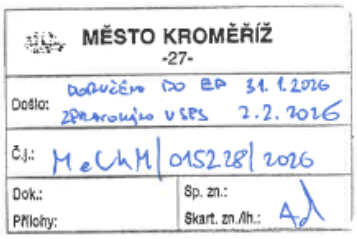
Obsahově se však jedná o podání téže osoby, které bylo již uplatněno jako námitka č. 45, přičemž aktuální podání představuje pouze mírně upravenou verzi původní námitky, aniž by se změnil její věcný obsah nebo požadavek.

UPOZORNĚNÍ: Tato zpráva pochází od odesílatele mimo doménu město Kroměříž. Neotvírejte přílohy a neklikejte na odkazy v tomto emailu pokud si nejste jisti, že pochází od důvěryhodného odesílatele.
UPOZORNĚNÍ: Tato zpráva pochází od odesílatele mimo doménu město Kroměříž. Neotvírejte přílohy a neklikejte na odkazy v tomto emailu pokud si nejste jisti, že pochází od důvěryhodného odesílatele.

Dobrý den,

Zasílám vyplněný formulář ohledně uplatnění námitek a připomínek k projednávání nového územního plánu. Formulář jsem již zasílal 15.12.2025, ale nejspíš nedorazil, nebo se někde nastal neznámý problém při doručení. Proto se pokouším a opětovné zaslání. Prosím o potvrzení doručení.

Děkuji Vám za přečtení a přeji hezký zbytek dne. S pozdravem Jiří Marek



☐

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

PŘIPOMÍNKA/NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU KROMĚŘÍŽ

- opakované veřejné projednání -

UPOZORNĚNÍ A POUČENÍ:

- Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") platí, že upravený návrh a upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území **se projednává v rozsahu těchto úprav.**
- **Námitky a připomínky lze uplatnit pouze k těm částem návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, které byly po veřejném projednání změněny.**
- Připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace může uplatnit každý.
- Námitky proti návrhu územně plánovací dokumentace mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti.
- Připomínku/námitku lze uplatnit podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání. K později uplatněným připomínkám/námitkám se podle § 52 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.
- Využití tohoto formuláře je zcela dobrovolné pro usnadnění podání námitky/připomínky, přičemž tyto lze podat jakýmkoliv jiným způsobem podle zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"). Takové podání musí splňovat požadavky podle správního řádu a stavebního zákona.

INFORMACE O VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK/NÁMITEK:

- Na uplatněné připomínky se jednotlivě neodpovídá. Návrh vyhodnocení připomínek zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Vyhodnocení připomínek bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.
- Na uplatněné námitky se jednotlivě neodpovídá. Návrh rozhodnutí o námitkách zpracuje ve smyslu § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem. Rozhodnutí o námitkách bude ve smyslu § 172 správního řádu součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE PODATELE A DRUH PODÁNÍ		
Fyzická osoba ☒	**Fyzická osoba podnikající** ☐	**Právnická osoba** ☐
Jméno a příjmení/ název společnosti:	Jiří Marek	
Datum narození/IČO:	3.8.1997	
Adresa trvalého pobytu/sídla v případě, že chcete doručovat na jinou adresu, uveďte doručovací adresu s označením „doručovací adresa:"	Těšnovice 43, 767 01 Kroměříž	
Jsem vlastníkem pozemku/ů nebo stavby dotčených návrhem Územního plánu Kroměříž: (vyplní se pouze v případě námitky) **ano** ☒ **ne** ☐	Dotčené pozemky/stavby: Katastrální území: Těšnovice parc. č. 390/1, 65, 66 Parc.č.: Těšnovice parc. č. 390/1, 65, 66	
Podávám: **námitku** ☒ **připomínku** ☐		

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒
Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

☐

Městský úřad Kroměříž
Odbor investic
Oddělení územního plánování
Velké náměstí 115/1, 767 01 Kroměříž

UPŘESNĚNÍ OBSAHU PŘIPOMÍNKY/NÁMITKY

K textové části ☐ **Ke grafické části** ☒ **K procesu pořizování** ☐

Údaje podle katastru nemovitostí (parcelní čísla, katastrální území)

Katastrální území Těšnovice
Parcelní čísla 390/1, 66, 65

Obsah připomínky/námitky

Tímto podávám námitku proti návrhu územního plánu města Kroměříž ve znění navrhovaném k opakovanému veřejnému projednání, konkrétně ve věci pozemku parc. č. 390/1 v katastrálním území Těšnovice, který je označen jako veřejné prostranství a současně v návrhu ÚP jako "SV - plocha venkovského bydlení"

Odůvodnění námitky/připomínky; v případě námitky pak též vymezení území dotčeného námitkou (lze i graficky)

1. Pozemek parc. č. 390/1 je důležitým spojením mezi mým domem (parc. č. 65) a zahradou (parc. č. 66)
2. Současné oddělení veřejným prostranstvím brání efektivnímu využití a provozu rodinného bydlení, protože neexistuje přímé propojení pozemků vlastněným jedním vlastníkem.
3. Návrh ÚP, jak je uveden v předloženém materiálu, zatím ponechává pozemek vedený jako veřejné prostranství, byť v barevném označení jako "SV - plochy venkovského bydlení"
4. Je v zájmu účelného a soudržného využití území, aby tento pozemek byl přehodnocen jako součást funkční plochy rodinného bydlení a umožnil tak jeho následné odkoupení a sloučení s přilehlými pozemky parc. č. 65 a 66.
5. Jako vlastník sousedním pozemků mám přímý a legitimní zájem na změně využití pozemku 390/1 tak, aby bylo možné pozemek plnohodnotně využít pro účely bydlení a vedení pozemku v urbánní struktuře rodinného domu.
6. Pozemek parc. č. 390/1 je využíván jako průjezd pro motorová vozidla, což ohrožuje bezpečný výstup a vstup osob z domu a na zahradu (parc. č. 65 a 66), zejména s ohledem na malý manévrovací prostor a frekvenci provozu. Tato skutečnost dále zdůrazňuje potřebu převést pozemek do funkční plochy rodinného bydlení a umožnit jeho následné odkoupení a sloučení se sousedními pozemky.

Přílohy	ano ☒ ne ☐

V Kroměříž dne 15.12.2025 Podpis .....

Pozn.: Váš výběr označte křížkem ☒

Bezchybným a úplným vyplněním tohoto formuláře lze předejít formálním nedostatkům podání námitky či připomínky. Pokud podání nebude obsahovat předepsané náležitosti či bude trpět jinými vadami, bude podatel písemně vyzván ve smyslu ustanovení § 37 odst. 3 správního řádu k jejich odstranění v přiměřené lhůtě.

MUKM/015228/2026

Námitka – po lhůtě

Výrok:

K námitce se nepřihlíží.

Odůvodnění:

Námitka byla podána po uplynutí zákonné lhůty, a proto se k ní podle stavebního zákona nepřihlíží. Nadto od veřejného projednání k opakovanému projednání nedošlo ke změně v plochách, které jsou v námitce vymezeny. Přesto lze obecně uvést, že pozemek parc. č. 390/1 v k. ú. Těšnovice je v návrhu Územního plánu Kroměříž již od společného jednání a veřejného projednání vymezen jako plocha SV – smíšené obytné venkovské. Současně je však v území stabilizován jako součást veřejně přístupného prostoru (komunikační a obslužné vazby) a plní funkci veřejného prostranství v rámci sídelní struktury.

Požadavek žadatele směřuje ke změně využití pozemku na plochu určenou pro soukromé užívání (rodinné bydlení) a k možnosti následného odkupu a sloučení s navazujícími pozemky. Takový požadavek však není předmětem územního plánování – územní plán neřeší majetkoprávní vypořádání ani budoucí převody vlastnictví.

Vymezení veřejně přístupného prostoru je v dané lokalitě účelné z hlediska zajištění dopravní a pěší obsluhy, průchodnosti území a zachování veřejných vazeb. Změna na soukromou obytnou plochu by mohla vést k omezení veřejného užívání a k nežádoucímu precedentnímu vymezování obdobných pozemků do soukromých ploch bez širšího urbanistického odůvodnění.

Z uvedených důvodů nebylo možné požadavku na změnu funkčního využití parc. č. 390/1 v k. ú. Těšnovice vyhovět.