



# Město Slavkov u Brna

## N Á V R H U S N E S E N Í

30. zasedání zastupitelstva města  
konaného dne 27.4.2026

---

### **Podnět na změnu územního plánu spol. AGROZET ZS, s.r.o.**

#### **Obsah**

Podnět na změnu územního plánu s návrhem zadání a stanovisky OP+ŽP SEA

#### **Důvodová zpráva**

Požizovatel územního plánu obdržel dne 6.3.2026 pod č.j. 21699-2026 podnět na změnu územního plánu od spol. AGROZET ZS s.r.o., která je vlastníkem areálu v jižní části města Slavkova u Brna ( směrem na Vážany u Brna) u ulice Československé armády. Původně areál sloužil zemědělské výrobě.

#### **Dosavadní využití pozemku dle platného územního plánu je**

##### **HU - smíšené výrobní všeobecné**

###### Přípustné využití

- zařízení pro průmyslovou výrobu a pro skladování,
- odstavné plochy, stavby technického vybavení,
- čerpací stanice pohonných hmot,

###### Podmíněné využití

- bydlení majitelů nebo obsluhy objektů nebo zařízení,
- objekty maloobchodu a ubytovny.

To vše za podmínek, že využití bude doplňovat přípustné využití a to nebude narušeno nebo omezeno.

###### Nepřípustné využití

- objekty a provozy živočišné výroby
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím. Umíst'ování staveb v ochranných pásmech elektrického vedení.

#### **Navrhované využití:**

##### **BU - bydlení všeobecné.**

###### **Podmínky pro plochy bydlení:**

Plochy bydlení jsou určeny převážně pro bydlení, zařízení a činnosti s bydlením bezprostředně související (zejména základní veřejné vybavení a maloobchodní služby pro denní potřebu).

###### **Přípustné využití**

- rodinné a bytové domy s možnou příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,

- místní komunikace, pěší cesty.

### **Podmíněné využití**

- stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování,

- ubytovací a sociální služby,

- řemeslnické provozy nerušící své okolí hlukem, emisemi a zvýšeným dopravním provozem na základě hygienických předpisů,

- zahradnictví, sportovní zařízení, objekty pro dočasné ubytování,

- plochy parkování a odstavování, parkovací domy a garáže, To vše za podmínek, že nebude narušeno přípustné využití vymezené plochy a nezhorsí se kvalita prostředí pro bydlení.

### **Nepřípustné využití**

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s přípustným a podmíněným využitím.

Žadatel ke své žádosti přiložil návrh zadání změny územního plánu, dokument " Regenerace brownfieldu v jižním předměstí Slavkova u Brna" a dvě stanoviska JMK - ochrany přírody a stanovisko životního prostředí.

Pořizovatel posoudil, zda žádost nevykazuje nedostatky ve smyslu §110 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon ( dále pouze "SZ") a dospěl k závěru, že žádost je úplná a tedy bez zbytečného odkladu předkládá návrh zadání změny se svým vyjádřením.

**Důvod žádosti: Transformaci ploch výroby na plochy bydlení, které by byly ve prospěch bytové výstavby, která by logicky navazovala na sousední obytné území podél ulice Topolové.**

### **Vyjádření pořizovatele:**

Pořizovatel územního plánu popíše jemu obecně známé okolnosti, které se mohou vztahovat k předloženému záměru.

Rada města dne 3. 4. 2023 vydala územní opatření o stavební uzávěře pro rozvojové plochy Z.5 – Pod vinohrady, Z.6a a Z.6b – Dlouhé. Důvodem tohoto opatření je zejména nedostatečná občanská vybavenost v dané lokalitě, omezená kapacita čistírny odpadních vod (ČOV) a další související infrastrukturní nedostatky, které v současné době neumožňují další rozvoj výstavby v těchto plochách.

Tyto důvody v území nadále nepominuly. Na území města Slavkov u Brna se navíc stále nacházejí jiné rozvojové plochy určené pro bydlení, které dosud nejsou stavebně využity, například plocha Z.4 situovaná za ulicemi Pod Vinohrady a Tyršova. Současně dochází k přestavbám stávajících objektů a k doplňování existující zástavby v rámci města, čímž je potřeba nových rozvojových ploch částečně saturována.

Areál na jihu města přitom plní důležitou funkci jako součást výrobního celku a zároveň slouží jako přechodové a separační území mezi obytnou zástavbou rodinných domů a volnou krajinou. Do budoucna lze navíc očekávat jeho význam jako ochranného pásu vůči plánovanému obchvatu kolem města Slavkova u Brna. Případné využití této lokality pro bydlení by tak bylo z hlediska budoucích vlivů, zejména dopravní zátěže a narušení funkčního uspořádání území, nežádoucí.

Neméně podstatným důvodem je skutečnost, že případná transformace ploch výroby na plochy bydlení, případně obecné zmenšování rozsahu výrobních ploch na území města Slavkov u Brna, by mohla podpořit nežádoucí fenomén tzv. „spacího města“. V takovém případě by město ztratilo svou funkci místa pro práci a ekonomickou aktivitu, přičemž obyvatelé by jej využívali převážně k bydlení a za zaměstnáním by dojížděli do větších měst. V odborné literatuře tento jev je znám jako suburbanizace.

Tento trend by vedl ke snížení počtu pracovních příležitostí v místě, oslabení vazeb obyvatel na lokalitu a celkovému poklesu ekonomické soběstačnosti města. Zachování dostatečného rozsahu výrobních a pracovních ploch je proto důležité nejen z hlediska vyváženého územního rozvoje, ale i pro udržení živého a funkčního městského prostředí.

**Tento záměr byl projednán s pracovní skupinou architektů kteří dospěli k takovým to závěrům citace:**

Členům pracovní skupiny byl zaslán podnět na změnu územního plánu z plochy výroby a skladování na plochu bydlení. Jedná se o část bývalého areálu Agrozetu, který nyní slouží různým živnostníkům a společností pro jejich výrobní aktivitu. Areál není nikterak modernizován a je pouze udržován v provozuschopném stavu. Majitel areálu by chtěl tento koncept opustit a zrealizovat zde bytovou výstavbu pro cca 300 obyvatel výhradně v bytových domech.

V diskusi byly projednávány různé důvody, které by byly pro změnu využití, i které jsou proti této změně. Hlavním důvodem pro kladné stanovisko je, že nedochází k novému záboru orné půdy. Potom převážily důvody, kvůli kterým ke změně nemůže dojít a do budoucna se nedoporučuje. Nyní tím

hlavním důvodem je, že vydána stavební uzávěra na plochy bydlení „S1“ a bude zde probíhat změna územního plánu č.4. Do doby ukončení stavební uzávěry a změny nelze ze zákonných důvodů tu změnu podpořit. Dalším důvodem je stálá existence sousedních výrobních ploch, jejichž provoz by bydlení narušoval. K dalším imisím dojde budoucí výstavbou obchvatu I/50. Bylo konstatováno, že i na základě vypracované strategie architektonického rozvoje je při budoucím rozmachu bytové výstavby důležité zachovat průmyslové lokality z důvodů snížení dojezdové vzdálenosti obyvatel do zaměstnání.

**Rada města na svém jednání dne 13.4.2026 přijala následující usnesení:**

*I. Rada města doporučuje zastupitelstvu města*

*zamítnout dle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) a dle ust. § 111 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, předložený návrh na změnu územního plánu.*

## **I. Zastupitelstvo města zamítá**

**dle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) a dle ust. § 111 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, předložený návrh na změnu územního plánu.**

---

---

Mgr. Jaromír Horák  
vedoucí odboru stavebního úřadu,  
územního plánování a životního  
prostředí

Předkladatel: Ing. Marie Jedličková

Zpracovatel: Ing. arch. Oksana Matyášová, Odbor stavebního úřadu, územního  
plánování a životního prostředí

Vyjádření: FO: bez připomínek  
právník: bez připomínek

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:05

Materiál obsahuje:

Příloha - Stanovisko Kú JMK.pdf (Veřejná)

Příloha - Priloha\_k\_zadosti\_o\_zmenu\_UP - Agrozet.pdf (Veřejná)

Příloha - krcma\_up\_1.docx (Veřejná)

Příloha - Navrh\_zadani\_Zmeny\_UP.docx (Veřejná)

Materiál projednán:

Přizváni:

---