

## NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY

4) [redacted] (zastupující na základě plných mocí [redacted]) – pozemky parc. č. 3494/5, 3495/57, 3495/58, 3495/59 (vedeny jako orná půda) v k.ú. Nové Město na Moravě jsou dotčeny Změnou č. 2 Územního plánu Nové Město na Moravě. Zastavitelná plocha Z155 s navrženým způsobem využití Plochy smíšené obytné - městské (SM) a Plochy zeleně ochranné a izolační (ZO) byla z návrhu Změny č. 2 Územního plánu Nové Město na Moravě pro opakované veřejné projednání na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství, vypuštěna. Na části dotčených pozemků zůstává řešení dle Úplného znění Územního plánu Nové Město na Moravě po Změně č. 1, tedy plocha územní rezervy pro budoucí využití bydlení smíšeného městského, značená R8. Podávající se domnívá, že vypuštění ploch je nekoncepční, neprospívá celistvosti a logice daného území. Odkazuje se na zařazení pozemků dle Úplného znění Územního plánu Nové Město na Moravě po vydání Změny č. 1 dle vyjádření Městského úřadu Nové Město na Moravě ze dne 26. 5. 2021, na nevyhodnocení územních rezerv na zábor zemědělského půdního fondu, na charakter institutu územní rezervy, bonitu půd, připravenost lokality pro budoucí výstavbu, nepřezkoumatelnost stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s požadavkem na vyhotovení nového stanoviska, které bude řádně odůvodněné.

### Odůvodněn připomínky:

#### I. Úvodní informace

1. Dne 26. 5. 2022 se konalo veřejné projednání v rámci zkráceného řízení projednání změny č. 2 územního plánu Nového Města na Moravě (dále jen „Změna č. 2 ÚP“).
2. Změnou č. 2 jsou mimo jiné dotčeny pozemky parc. č. 3494/5, 3495/57, 3495/58 a 3495/59 v katastrálním území a obci Nové Město na Moravě (dále jen „Dotčené pozemky“), které vlastní Česká republika.
3. Dotčené pozemky se nacházejí v těsné blízkosti bydliště navrhovatelky paní [redacted]. Manželé [redacted] v Novém Městě na Moravě sice nebydlí, mají však v úmyslu Dotčené pozemky směnít se Státním pozemkovým úřadem, který je aktuálně spravuje. Navrhovatelé se domnívají, že vypuštění některých částí ze Změny č. 2 ÚP je nekoncepční a neprospívá celistvosti a logice daného území, proto se rozhodli podat společně tuto připomínku ke Změně č. 2 ÚP ve smyslu § 52 stavebního zákona.
4. Změna č. 2 ÚP pouze doplňovala koncepci Změny č. 1 ÚP, a to tak, že menší jižní část Dotčených pozemků měla být při zachování logiky území vyjmuta z územní rezervy a zastavěna.
5. Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu však došlo k tomu, že celá tato koncepce byla opuštěna a Dotčené pozemky se tak budou nacházet i nadále v územní rezervě, mimo zastavěné území obce.
6. Protože jde o změnu nelogickou, nekoncepční a neodůvodněnou, podávají navrhovatelé ve lhůtě k tomuto určené tyto připomínky ke změně č. 2 Územního plánu obce Nové Město na Moravě.

#### II. Situace v území, nesystematičnost Změny č. 2

7. Dotčené pozemky byly v Územním plánu Nového Města na Moravě po změně č. 1, tedy ke dni 12. 3. 2020, zařazeny do několika různých stupňů způsobu využití. Konkrétně šlo o tyto způsoby (pro přehlednost rozepsáno pro jednotlivé pozemky individuálně:
  - a) pozemek parc. č. 3494/5 byl Změnou č. 1 zařazen do nezastavěného území, a sice do ploch změn v krajině „N1“ s navrženým rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV). Pozemek je dále součástí plochy s možností uplatnění předkupního práva pro veřejná

prostranství – veřejnou zeleň označené v obrazové části Změny č. 1 Územního plánu jako „PPI“, při pohledu do Výkresu širších vztahů po Změně č. 1 ÚP je patrné, že tento pozemek je téměř celý myšlen jako zelená nezastavěná plocha;

b) pozemek parc. č. 3495/58 je zčásti zařazen do zastavěného území a to do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – městské (SM) a zčásti do nezastavěného území, konkrétně do plochy změn v krajině „N1“ s navrženým rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV), a dále do plochy územní rezervy „R7“ (navržené využití pro plochy veřejných prostranství (PV)) a územní rezervy „R8“ (navržené využití plochy smíšené obytné – městské (SM)). Část pozemku je také součástí plochy s možností uplatnění předkupního práva pro veřejná prostranství – veřejnou zeleň označené „PPI“;

c) pozemek parc. č. 3495/58 je součástí zastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – městské (SM);

d) pozemek parc. č. 3495/59 je zčásti zařazen do zastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – městské (SM) a zčásti do nezastavěného území, do plochy územní rezervy pro plochy smíšené obytné – městské (SM), označené „R8“.

8. Lze shrnout, že na základě územního plánu Nového Města na Moravě ke dni účinnosti Změny č. 1, se části Předmětných pozemků nacházely v zastavěném území obce, případně v takzvané územní rezervě ve smyslu § 23b stavebního zákona.

9. Při pořizování a schvalování Změny č. 1 byla porovnávána s aktualizovanými Zásadami územního rozvoje, které nabyly účinnosti 14. 6. 2019, tedy až poté, co byl pořízen Územní plán Nového Města na Moravě (ten byl přijat 28. 3. 2018).

10. Pořízení územního plánu, které probíhalo v roce 2018, a jeho Změna č. 1 územního plánu podléhala pochopitelně vyjádření příslušných dotčených orgánů, jimiž je mimo jiné rovněž Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství.

11. Při pořizování územního plánu Nového Města na Moravě se dotčený orgán vyjádřil k mnoha pozemkům dotčených změnou, avšak k Dotčeným pozemkům nevzněl žádnou výhradu. Dotčené pozemky figurovaly v dlouhodobém záměru obce, jehož podstatou bylo částečně území zastavět.

12. Navrhovatelé se domnívají, že již z původního znění územního plánu bylo patrné, že Dotčené pozemky budou zastavěny.

13. Ve Změně č. 2 ÚP se s charakterem Dotčených pozemků, jež se nacházely v části nazvané územním plánem Z155, dále počítalo jako s částmi, kde dojde v rámci ploch smíšených obytných k výstavbě bytových či rodinných domů.

14. Ovšem na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu byla celá plocha Z155 ze Změny č. 2 ÚP vypuštěna.

15. Změna č. 2 ÚP přitom počítala nejen s výstavbou rodinných domů, které budou ctít logiku a charakter daného území, ale se zachováním krajinného rázu území, které již aktuálně je poseto zástavbou rodinných domů. Změna č. 2 ÚP navíc počítala s tím, že podmínkou pro další využití lokality Z155 bude vyhotovení územní studie, která bude komplexně a uceleně začleňovat lokalitu Z155 do okolní návstavy. Zástavba měla být navíc chráněna městskou zelení, která měla sloužit jako izolační a ochranný prvek v obytné zóně.

16. Zástavba navíc neměla být nijak rozsáhlá, počítalo se pouze s částečnou zástavbou Dotčených pozemků. Většina Dotčených pozemků měla zůstat stavebními parcelami nedotčena. Nejvíce bonitní půda se totiž nachází v severní části Dotčených pozemků, tedy především na pozemku parc. č. 3495/5 a 3495/57, kde se ale s výstavbou či s jakýmkoliv znehodnocením bonitní půdy nepočítá.

17. Kompletní vypuštění celé plochy Z155 jde zcela proti logice a smyslu plánovaného rozvoje území, když zcela opomíjí skutečnost, že daná lokalita je již por výstavbu připravená, a že i předcházející úpravy územního plánu Nového Města na Moravě s šetrnou výstavbou počítala.

### III. Nezákonost stanoviska

18. Navrhovatelé mají za to, že nesouhlasné stanovisko Krajského úřadu Kraje Vysočina, Odboru životního prostředí a zemědělství, č.j. KUJI 33951/2022, OSPZ 1978/2018 ze dne 14. 4. 2022 (dále jen „Stanovisko“), je nezákonné, a pořizovatel Změny č. 2 ÚP by proto k jeho stanovisku neměl přihlížet.

19. Ve Stanovisku je uvedeno: „Z hlediska ochrany ZPF se neuděluje kladné stanovisko podle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF k návrhovým plochám v návrhu Změny č. 2 ÚP Nové Město na Moravě po veřejném projednání, kterými jsou : plocha Z155, plochy smíšené obytné, v rozsahu pozemků, popřípadě jejich částí, 3495/57 a 3495/59. Plochy Z155 a Z156 byly navrženy v souvislosti s převedením území rezervy R7 a částí plochy územní rezervy R8 na zastavitelnou plochu. Plocha územní rezervy R7 byla územním plánem určena pro plochy veřejných prostranství jakožto plocha navržená pro dopravní obsluhu plochy R8, respektive Z155. Z plochy územní rezervy byla prozatím na zastavitelnou plochu navržena pouze část, která bezprostředně navazuje na stávající stabilizované plochy s rozdílným způsobem – SM – plochy smíšené obytné městské.

20. Stanovisko opomíjí skutečnost, že se část Dotčených pozemků nacházela v území rezervě, což implikovalo jejich budoucí využití, tedy částečnou zástavbu bytovými či rodinnými domy. Pomíjí rovněž charakter institutu územní rezervy, v níž se část Dotčených pozemků nacházela: Územní rezerva je dočasné, přechodné řešení (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 4304/2015, ze dne 14. 1. 2016: „Územní rezerva představuje pouze dočasné opatření, které může trvat jen po dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr,“) které ze své podstaty směřuje k určitému cíli, tedy k určitému využití území. Pokud však bude Změna č. 2 ÚP přijata s vypuštěním celé lokality Z155 tak, jak jej Změna č. 2 ÚP původně navrhovala, zůstanou oblasti i nadále v jakémsi mezistavu a na části Dotčených pozemků nebude možné stavět.

21. Tím, že Stanovisko není kladné, se paradoxně stalo, se kvalita území nevylepší, bude jen dále ležet ladem – zůstane ve fázi přípravy na výstavbu rodinných domů či bytových domů, a tato fáze připravenosti bude esteticky rušit okolní již hotovou zástavbu rodinných domů. V lokalitě jsou totiž už nejen přípravy na výstavbu, nýbrž i inženýrské sítě a čisti budoucích ulic.

22. Protože by se měla zastavit pouze část Dotčených pozemků, Stanovisko je nepřiléhavé, neboť nebere v úvahu, že větší část Dotčených pozemků zůstane nezastavěna. Navrhovatelé nají za to, že ochrany ZPF zůstane zachována, neboť plocha smíšená obytná měla zasahovat pouze do menší, jižní části Dotčených pozemků, kde už se navíc rodinnými domy nachází.

23. Nejcennější půda, která se v území nachází, zůstává i nadále předmětem ochrany.

24. Zásahem orgánu ochrany ZPF se dále stalo, že ve Změně č. 2 ÚP bude absentovat tato formulace, která měla dotčenou oblast chránit: „...podél jižní části plochy realizovat pás ochranné a izolační zeleně k eliminaci možných dopadů na hygienu prostředí (např. Hluk, prašnost, apod.) z blízkých lokalit drobné a lehké výroby včetně možnosti vybudování opatření pro eliminaci negativních dopadů.“

25. Výsledkem stanoviska tak je nikoliv ochrany ZPF, nýbrž jeho degradace v důsledku nekonceptního vypuštění celé lokality Z155 ze Změny č. 2 ÚP.

26. Navrhovatelé mají rovněž za to, že Stanovisko je nepřezkoumatelné, a to zejména proto, že odůvodnění zamítavého výroku je pouze povrchní a nijak se nevypořádává se skutečností, že celá koncepce územního plánování Nového Města na Moravě postupně směřovala k výstavbě v lokalitě Dotčených pozemků.

27. Navrhovatelé mají za to, že měl-li dotčený orgán obavu o osud Dotčených pozemků, měl dát již při pořizování Změny č. 1 jasně najevo, že s plánovanou výstavbou v území nesouhlasí. Protože tak neučinil, navrhovatelé legitimně očekávali, že se část Dotčených pozemků zastaví.

28. Manželé ██████████ se z důvodu plánované směny pozemků dotazovali Městského úřadu Nového Města na Moravě, odboru stavebním a životního prostředí, jak jsou v územním plánu Dotčené pozemky evidovány a jaké je jejich plánované využití. Odpověď stavebního odboru byla jednoznačná: část Dotčených pozemků je určena k výstavbě.

29. Manželé ██████████ proto legitimně očekávali, že tento status zůstane částí Dotčených pozemků zachován, tím spíše, že oblast je již pro výstavbu připravená. Důkaz: Informace Městského úřadu

Nového Města na Moravě ze dne 26. 5. 2021.

30. Navrhovatelé mají za to, že zamítavé Stanovisko udržitelnému rozvoji území paradoxně neprospívá, naopak jej navrácí do staršího, nežádoucího stavu, kdy bylo místo nevyužité a leželo ladem.

#### IV. Shrnutí a závěr

31. Navrhovatelé zdvořile žádají pořizovatele Změny č. 2 ÚP Nového Města na Moravě, aby dotčený orgán, tedy Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství, informoval o stávající situaci v oblasti Z155, a aby požádal o vyhotovení nového stanoviska ke Změně č. 2 ÚP, které bude přezkoumatelné, tedy řádně odůvodněné, a které bude respektovat dlouhodobě plánovaný koncept území, v němž se počítalo s částečnou zástavbou rodinnými či bytovými domy.

32. Navrhovatelé jsou si vědomi, že ochrany území je prioritním požadavkem při pořizování územní plánovací dokumentace; měla by však vždy být poměřována proporcionálně se zájmy osob, které v lokalitě bydlí, nebo bydlet chtějí, a rovněž by měla vždy dbát udržitelného rozvoje území, který nesmí brzdit, nýbrž s ním jít ruku v ruce.

Príloha: Informace Městského úřadu Nového Města na Moravě ze dne 26. 5. 2021.

## Městský úřad Nové Město na Moravě

odbor stavební a životního prostředí

Viatšlavovo náměstí 103,  
592 31 Nové Město na Moravě



Váš dopis značkový dne: 26. 5. 2021  
Název značka: MUNNM/10687/2021-1  
Vytvořitel/linka: Mgr. Dana Sklenářová/404  
Nové Město na Moravě  
Vypraveno: 26. 5. 2021

### VYJÁDRĚNÍ K POZEMKŮM PARC. Č. 3494/5, 3495/57, 3495/58, 3495/59 V K.Ú. NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ

Dobrý den,

na základě vaší žádosti o vydání stanoviska k využití pozemků parc. č. 3494/5, 3495/57, 3495/58, 3495/59 v k.ú. Nové Město na Moravě, která byla dne 28. 4. 2021 zaevidována pod č.j.: MUNNM/10687/2021, Vám Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí, jako úřad územního plánování sděluje následující:

Město Nové Město na Moravě má na svém území platné Úplné znění Územního plánu Nové Město na Moravě po vydání Změny č. 1, účinné ode dne 12. 3. 2020 (dále jen „ÚP NMnM“). V ÚP NMnM jsou uvedené pozemky zařazeny následovně:

- pozemek parc. č. 3494/5 je zařazen do nezastavěného území a to do ploch změn v krajině „N1“ s navrženým rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV). Pozemek je dále součástí plochy s možností uplatnění předkupního práva pro veřejná prostranství – veřejnou zeleň označené „PP1“;
- pozemek parc. č. 3495/58 je zčásti zařazen do zastavěného území a to do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – městské (SM) a zčásti do nezastavěného území, konkrétně do plochy změn v krajině „N1“ s navrženým rozdílným způsobem využití Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV), a dále do plochy územní rezervy „R8“ (navržené využití pro plochy smíšené obytné – městské (SM)). Část pozemku je také součástí plochy s možností uplatnění předkupního práva pro veřejná prostranství – veřejnou zeleň označené „PP1“;
- pozemek parc. č. 3495/58 je součástí zastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – městské (SM);
- pozemek parc. č. 3495/59 je zčásti zařazen do zastavěného území, stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – městské (SM) a zčásti do

TELEFON	FAX	E-MAIL	BANKOVNÍ SPOJENÍ	IC / DIČ	ÚŘEDNÍ DNY
566598300	566598305	posta@nmnm.cz	KB Žďar nad Sázavou	00294900	Po: 8 <sup>00</sup> – 18 <sup>00</sup>
			č.ú. 19-112247510100	CZ00294900	St: 8 <sup>00</sup> – 17 <sup>00</sup>
					Čt: 8 <sup>00</sup> – 14 <sup>00</sup>

nezastavěného území, do plochy územní rezervy pro plochy smíšené obytné – městské (SM), označené „R8“.

Kopii podmínek využití uvedených ploch a výřezů z výkresu Základní členění území ÚP NMnM, z Hlavního výkresu ÚP NMnM a výkresu Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace ÚP NMnM i s legendami s vyznačením dotčených pozemků Vám zasíláme přílohou k tomuto vyjádření.

S pozdravem

Mgr. Dana Sklenářová  
Mgr. Dana Sklenářová

územní plánování, odbor stavební a životního prostředí

**PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ § 8 vyhl. 501/2006 Sb.**

**12. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ**

**SM**

**Způsob využití**

- Hlavní využití:  
Bydlení a občanské vybavení.
- Přípustné využití:  
 - bytové domy  
 - rodinné domy  
 - integrované bydlení v objektech občanského vybavení  
 - stavby občanského vybavení, služeb a drobné výroby, které jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu obytného prostředí např. zvýšenou hladinou hluku, prachu a zvýšenými nároky na nákladní dopravu  
 - stavby a zařízení pro sport a léčivýchovu  
 - stavby ubytovacích zařízení - hotely, penziony  
 - stavby související s hlavním využitím, např.: garáže, přístřešky pro auta, bazény  
 - garáže  
 - veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště  
 - vodní plochy a toky  
 - související dopravní a technická infrastruktura  
 - podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- Podmíněně přípustné využití:  
 - fotovoltaické elektrárny, pokud jsou doplňujícím zařízením staveb hlavního využití a jsou jejich součástí nebo jsou umístěny v zastavěné ploše staveb hlavního využití
- Nepřípustné využití:  
 Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím, zejména:  
 - stavby pro rodinnou rekreaci  
 - motely a ostatní stavby ubytovacích zařízení, které nejsou uvedeny v přípustném využití, zejména ubytovny, kempy a skupiny chat nebo bungalovů  
 - stavby pro výrobu a skladování  
 - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití  
 - zemědělské stavby  
 - stavby a zařízení lesního hospodářství  
 - stavby autoopraven, autoservisů a čerpacích stanic pohonných hmot  
 - stavby se zvýšenými nároky na těžkou nákladní dopravu a hygienu prostředí
- Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu  
 - výšková regulace zástavby: nejvýše čtyři nadzemní podlaží včetně podkrovní; stávající objekty s vyšší podlažností, které se negativně uplatňují v pohledovém horizontu města (zejména věžové bytové domy a další bytové domy) tolerovat; u novostaveb, případně nástavěb dbát na to, aby nedošlo k výraznému narušení pozitivních pohledových dominant a pohledového horizontu města  
 - intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezaprevněné k velikosti stavebního pozemku, bude minimálně 0,15

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ § 7 vyhl. 501/2006 Sb.**

**22. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

**PV**

**Způsob využití**

- Hlavní využití:  
Veřejná prostranství převážně pro shromažďování obyvatel.
- Přípustné využití:  
 - veřejná prostranství, zeleň na veřejných prostranstvích, veřejná parkoviště  
 - stavby a zařízení slučitelná s účelem veřejných prostranství, např. umělecká díla, městský veřejný mobiliář, letní předzahrádky a terasy, sezónní a zájmová tržiště, vodní prvky, autobusové zastávky, veřejné přístupné přístřešky, pódia, veřejné osvětlení  
 - související technická a dopravní infrastruktura včetně stezek pro pěší a cyklisty  
 - podzemní stavby veřejné technické infrastruktury
- Nepřípustné využití:  
 Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:  
 - bytové domy  
 - rodinné domy  
 - stavby pro rodinnou rekreaci  
 - stavby občanského vybavení  
 - stavby ubytovacích zařízení  
 - zahrádkářské kolonie  
 - stavby pro výrobu a skladování  
 - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů  
 - zemědělské stavby  
 - stavby a zařízení lesního hospodářství  
 - stavby autoopraven, autoservisů, čerpacích stanic pohonných hmot a garáží
- Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu  
 - výšková regulace zástavby: nestanovuje se  
 - intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezaprevněné k velikosti stavebního pozemku, se nestanovuje

**PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ § 7 vyhl. 501/2006 Sb.**

**23. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ**

**ZV**

**Způsob využití**

- Hlavní využití:  
Veřejná prostranství převážně pro relaxaci obyvatel.
- Přípustné využití:  
 - veřejná prostranství  
 - veřejná a vyhrazená zeleň, park a lesopark  
 - stavby a zařízení pro odpočinek, relaxaci a sportovní vyžití obyvatel  
 - veřejné přístupné přístřešky  
 - dětská hřiště a hřiště pro mládež  
 - související dopravní a technická infrastruktura  
 - podzemní stavby veřejné technické infrastruktury  
 - stezky pro pěší a cyklisty  
 - vodní plochy a toky
- Nepřípustné využití:  
 Stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:  
 - bytové domy  
 - rodinné domy  
 - stavby pro rodinnou rekreaci  
 - stavby občanského vybavení  
 - stavby ubytovacích zařízení  
 - zahrádkářské kolonie  
 - stavby pro výrobu a skladování  
 - stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů  
 - zemědělské stavby  
 - stavby a zařízení lesního hospodářství  
 - stavby autoopraven, autoservisů, čerpacích stanic pohonných hmot a garáží
- Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu  
 - výšková regulace zástavby: nestanovuje se  
 - intenzita využití pozemků: koeficient zeleně, tj. poměr plochy nezastavěné a nezaprevněné k velikosti stavebního pozemku, se nestanovuje





## Vypořádání připomínky:

### **Připomínce není vyhověno**

Úplné znění Územního plánu Nové Město na Moravě, ve znění Změny č. 1, navrhuje na části pozemků parc. č. 3495/57 a 3495/59 plochy územních rezerv R8 (určené pro budoucí prověření ploch smíšených obytných – městských (SM)) a R7 (určené pro prověření souvisejícího veřejného prostranství (VP)). Zbývající řešené části těchto pozemků jsou součástí zastavěného území, stabilizované plochy smíšené obytné – městské (SM), určené k výstavbě mj. rodinných a bytových domů.

Návrh Změny č. 2 Územního plánu Nové Město na Moravě řeší požadavky z Obsahu Změny č. 2 Územního plánu Nové Město na Moravě, který byl schválen Zastupitelstvem města Nového Města na Moravě na svém 16. zasedání dne 26. 4. 2021. Jedním z požadavků Obsahu Změny č. 2 Územního plánu Nové Město na Moravě bylo prověřit možnost převedení části územních rezerv R7 – Plochy veřejných prostranství (PV) a R8 – Plochy smíšené obytné – městské (SM) do zastavitelných ploch se způsobem využití dle Územního plánu Nové Město na Moravě a to v rozsahu pozemků, popřípadě jejich částí, parc. č. 3495/57, 3495/59 v k.ú. Nové Město na Moravě. Při prověření měly být splněny podmínky prověření budoucího využití stanovené v kapitole j) ÚP NMNM, a to etapizace postupu výstavby, dopravní přístupnost plochy, ochrana zemědělského půdního fondu a organizace zemědělské půdy, dopady na hygienu prostředí z blízkých lokalit drobné a lehké výroby včetně možnosti vybudování opatření pro eliminaci negativních dopadů.

Změnou č. 2 ÚP NMNM jsou tedy dotčeny pouze pozemky požadované v Obsahu Změny č. 2, pozemky parc. č. 3495/57 a 3495/59 v k.ú. Nové Město na Moravě, nikoliv další pozemky parc. č. 3494/5 a 3495/58, na které se odkazuje podaná připomínka. Části pozemků parc. č. 3495/57 a 3495/59 byly pro veřejné projednání Změny č. 2 ÚP NMNM převedeny z územní rezervy na nové zastavitelné plochy Z155 a Z156. Zastavitelná plocha Z155 byla určena jako plocha smíšená obytná – městská (SM). Zahrnovala v sobě pás ochranné a izolační zeleně (ZO), která by tvořila přirozenou bariéru k eliminaci negativních vlivů (prach, hluk) z blízkého výrobního areálu a to především z místní betonárny. Zastavitelná plocha Z156 – plocha veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) byla vymezena pro dopravní obsluhu plochy Z155. Současně byla pro plochy Z155 a Z156 stanovena podmínka vyhotovení územní studie včetně stanovení podmínek pro její pořízení, označená US13.

Pojem územní rezerva definuje stavební zákon v ust. § 23b odst. 1 – 4. *Územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace. Územní rezerva se při jejím vymezení neposuzuje z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, na životní prostředí, ani na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti; uvedené vlivy se posuzují následně při aktualizaci nebo změně územně plánovací dokumentace, která má umožnit stanovené využití. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 4As 261/2014-70 ze dne 30. 4. 2015 vyplývá, že územní rezerva je dočasnou ochranou území před záměry, které by mohly územní rezervou stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Do práv dotčených vlastníků tak zasahuje pouze šetrně, neboť je neomezuje v dosavadním způsobu užívání jejich pozemků. Doba trvání územní rezervy a blokace dotčeného území musí odpovídat tomu, k jakému účelu byla vytvořena. Dle citovaného rozsudku v podání připomínky, sp. zn. 22 Cdo 1425/2014 ze dne 26. 4. 2016, je nutné pro nezbytnou dobu k prověření možnosti využití území pro daný záměr zohlednit i potřebu a plošné nároky na její převedení do zastavitelné plochy. Z důvodu nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství, nedošlo ke splnění požadované podmínky budoucího využití - podmínky ochrany zemědělského půdního fondu.*

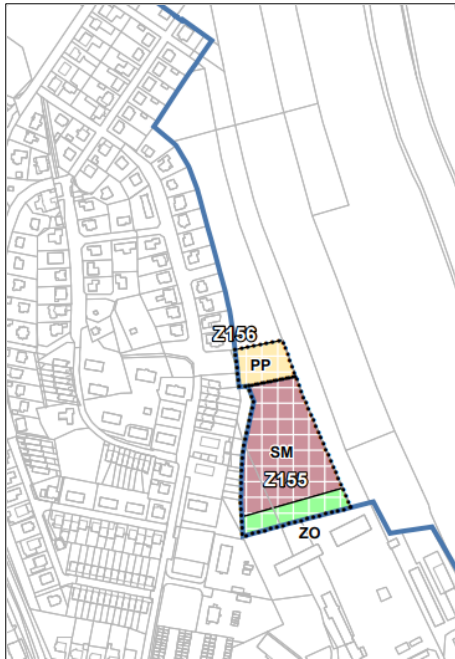
Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění k 31. 7. 2021 (dále jen „zákon o ZPF“), požadoval posouzení navržených ploch na zemědělský půdní fond. Po novele zákona ZPF, č. 284/2021 Sb., která nabyla účinnosti 1. 8. 2021, je požadováno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond i pro plochy a koridory územních rezerv. Do účinnosti této novely bylo běžné, že na pozemcích 1. a 2. třídy ochrany zemědělského půdního fondu byly vymezovány plochy územních rezerv, neboť nebyly obsahem vyhodnocení.

Pozemky parc. č. 3495/57 a 3495/59 v k.ú. Nové Město na Moravě, dotčené územní rezervou, jsou zemědělsky obhospodařované, což dokládá příložená fotodokumentace. Pouze malá část z pozemku parc. č. 3495/59 je neudržovaná, ale ta je dle platné územně plánovací dokumentace součástí zastavěného území, plochy s rozdílným způsobem využití Plochy smíšené obytné – městské (SM). V daném místě nejsou známy jakékoliv kroky, které by naznačovaly zahájení přípravných fází k výstavbě na dotčených pozemcích, jakožto inženýrských sítí nebo budoucích ulic, uvedených v podání připomínky. V místě navrženého dopravního vstupu do lokality (z návrhu Změny č. 2 ÚP Nové Město na Moravě vypuštěná zastavitelná plocha Z156) se nachází zeleň ze vzrostlých jehličnatých a listnatých stromů. Za jediný negativní prvek v dané lokalitě, který ruší a ovlivňuje stávající okolní zástavbu rodinných a bytových domů, lze považovat sousední výrobní areál s místní betonárnou. Tento areál včetně betonárny narušuje danou lokalitu jak esteticky tak svým provozem (prach, hluk, atd.).

Dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu, Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, neudělil z hlediska zákonem chráněných zájmů ve svém stanovisku, evidovaném pod č.j.: KUJI 112340/2021 ze dne 21. 12. 2021 a přehodnoceném stanovisku, evidovaném pod č.j.: KUJI 33951/2022 ze dne 14. 4. 2022, souhlas k navrženým zastavitelným plochám Z155 a Z156. Důvodem je vymezení celého rozsahu ploch pouze na půdách 1. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Na základě tohoto stanoviska nebyla splněna podmínka k prověření budoucího využití územní rezervy – podmínka týkající se ochrany zemědělského půdního fondu. Samotné stanovisko dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu obsahuje závaznou část i odůvodnění. V závazné části dotčený orgán uvedl řešení otázky předmětného stanoviska, ustanovení zákona, který jej zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen. V odůvodnění uvádí důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska a kterými se řídil. Odkazuje se na navrženou výměru nových zastavitelných ploch pro funkci bydlení v návrhu Změny č. 2 ÚP Nové Město na Moravě. Dále upozorňuje na zájmy ochrany vysoce chráněných půd zemědělského půdního fondu (půdy 1. a 2. třídy ochrany zemědělského půdního fondu), na množství zastavitelných ploch pro bydlení, které jsou vymezeny v platném Územním plánu Nového Města na Moravě. Uvádí, že vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení je podmíněno řádným zdůvodněním veřejného zájmu, který bude převažovat nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Řádným zdůvodněním je myšleno dostatečné využití zastavitelných ploch pro bydlení v platném územním plánu nebo navržení kompenzací v rámci již vymezených zastavitelných ploch pro bydlení v platném územním plánu a to ve stejné (nebo vyšší) třídě ochrany zemědělského půdního fondu. To vše za podmínky respektování zásad ochrany zemědělského půdního fondu.

Ponecháním ploch územních rezerv R7 a R8, tedy řešení v platném Úplném znění Územního plánu Nové Město na Moravě, po Změně č. 1, stále platí, že dotčené pozemky jsou rezervované pro stanovené budoucí využití – bydlení v rodinných a bytových domech včetně přístupu do plochy. Převedení části pozemků do zastavitelných ploch bude možné po prověření a splnění stanovených podmínek. K uvedenému je nutné zdůraznit, že dotčené pozemky jsou stále ve vlastnictví České republiky.

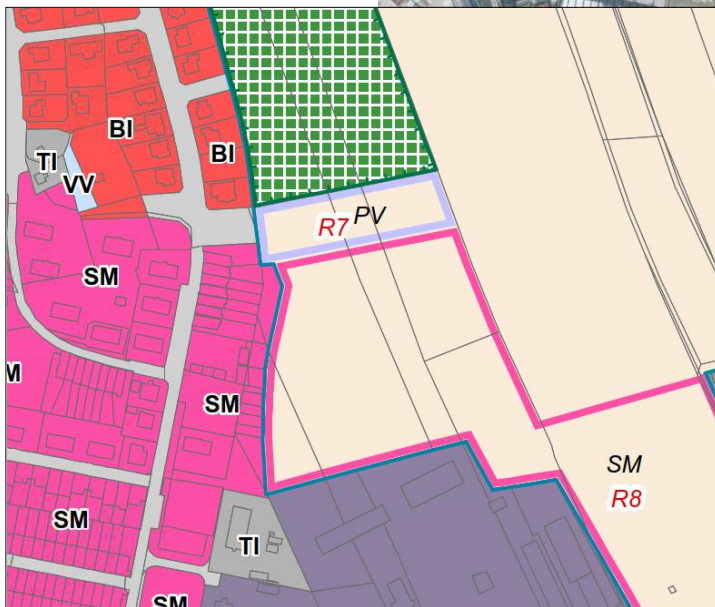




Návrh Změny č. 2 ÚP Nové Město na Moravě pro veřejné projednání



Návrh Změny č. 2 ÚP Nové Město na Moravě pro opakované veřejné projednání



Úplné znění ÚP Nové Město na Moravě po Změně č. 1

pozn. pořizovatele - lokalita „Holubka“



Fotodokumentace lokality pořízená dne 28. 6. 2022 (pohled jižní)



Fotodokumentace lokality pořízená dne 28. 6. 2022 (pohled severní)