

**ODŮVODNĚNÍ  
NÁVRHU ZMĚNY č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU  
NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ**

-  
**ČÁST ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM**

dle § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ  
ODBOR STAVEBNÍ A ŽP  
Bc. Nejedlá Linda

## a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Zastupitelstvo města Nové Město na Moravě rozhodlo o pořízení Změny č. 4 Územního plánu Nové Město na Moravě s prvky regulačního plánu dne 26. 02. 2024 („změna ÚP“) z vlastního podnětu v souladu s ust. § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („starý stavební zákon“). Pořizovatel změny ÚP, Městský úřad Nové Město na Moravě, zpracoval návrh obsahu, který byl následně zastupitelstvem města schválen na svém zasedání dne 24. 06. 2024 podle starého stavebního zákona. Obsah byl předán zpracovateli DIS projekt s.r.o. k vypracování návrhu změny ÚP pro společné jednání a veřejné projednání již podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Návrh změny ÚP byl projednán s dotčenými orgány, městem Nové Město na Moravě a sousedními obcemi na společném jednání dne 21. 08. 2025 v 10:00 v souladu s § 94 stavebního zákona. Společné jednání se uskutečnilo v zasedací místnosti městského úřadu Nové Město na Moravě. Pořizovatel zajistil vystavení návrhu změny ÚP po celou dobu projednání na Městském úřadě Nové Město na Moravě. Dále byl návrh změny ÚP zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové adrese - <https://radnice.nmnm.cz/zmena-c-4-uzemniho-planu-nove-mesto-na-morave-navrh-pro-verejne-projednani-a-spolecne-jednani/>, na národním geoportálu územního plánování a na geoportálu územního plánování Kraje Vysočina. Ke společnému jednání byly jednotlivě přizváni město Nové Město na Moravě, dotčené orgány a sousední obce. Nejpozději do 15 dnů ode dne konání společného jednání mohly uplatnit u pořizovatele svá stanoviska a připomínky. Dotčené orgány uplatnili do 05. 09. 2025 svá stanoviska a vyjádření k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Po tuto dobu umožnil pořizovatel nahlížet do návrhu změny ÚP. Pořizovatel posoudil došlá stanoviska a připomínky k návrhu změny ÚP, ve spolupráci s určeným zastupitelem, a zajistil jejich vyhodnocení a navrhl zapracování do změny ÚP. Jelikož došlo k podstatné úpravě návrhu změny ÚP bylo nutné podstatné úpravy projednat na opakovaném společném jednání a veřejném projednání.

Návrh Změny ÚP a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území byl představen veřejnosti na veřejném projednání dne 16. 09. 2025 v 15:00 v zasedací místnosti Městského úřadu Nové Město na Moravě. Podle § 97 stavebního zákona do 15 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 1. 10. 2025 včetně, mohl každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Nové Město na Moravě a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Připomínka musela kromě obecných náležitostí podání podle správního řádu obsahovat odůvodnění a vymezení území dotčeného připomínkou. Pořizovatel zajistil vystavení návrhu změny ÚP po celou dobu projednání od 04. 08. 2025 do 01. 10. 2025 na Městském úřadě Nové Město na Moravě. Dále byl návrh změny ÚP zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové adrese - <https://radnice.nmnm.cz/zmena-c-4-uzemniho-planu-nove-mesto-na-morave-navrh-pro-verejne-projednani-a-spolecne-jednani/>, na národním geoportálu územního plánování a na geoportálu územního plánování Kraje Vysočina. V rámci veřejného projednání bylo uplatněno šestnáct připomínek, viz vyhodnocení níže. Pořizovatel posoudil došlé připomínky k návrhu změny ÚP, ve spolupráci s určeným zastupitelem, a zajistil jejich vyhodnocení a navrhl zapracování do změny ÚP. Jelikož došlo k podstatné úpravě návrhu změny ÚP, bylo nutné podstatné úpravy projednat na opakovaném společném jednání a veřejném projednání.

Návrh změny ÚP se také předložil Krajskému úřadu Kraje Vysočina, Odboru územního plánování a stavebního řádu v souladu s §101 stavebního zákona k posouzení. Ten vyslovil s návrhem změny ÚP souhlas.

Opakované společné jednání a veřejné projednání se konalo dne 15. 04. 2026 v 15:00 v zasedací místnosti městského úřadu Nové Město na Moravě v souladu s § 111 a § 103 stavebního zákona. Pořizovatel zajistil vystavení návrhu upravené změny ÚP po dobu od 11. 03. 2026 do 30. 04.

2026 na Městském úřadě Nové Město na Moravě. Dále byl upravený návrh změny ÚP zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webové adrese - <https://radnice.nmnm.cz/zmena-c-4-uzemniho-planu-nove-mesto-na-morave-navrh-pro-opakovane-spolecne-a-verejne-projednani/>, na národním geoportálu územního plánování. K opakovanému společnému jednání a veřejnému projednání byly jednotlivě přizváni město Nové Město na Moravě, dotčené orgány a sousední obce. Nejpozději do 15 dnů ode dne konání opakovaného společného jednání a veřejného projednání mohly dotčené orgány uplatnit stanoviska a vyjádření k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a veřejnost dotčená návrhem řešení, oprávněný investor uplatnit své připomínky, ve kterých museli uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezení území dotčené připomínkou. Připomínky mohly být uplatněny pouze k měněným částem změny ÚP. V rámci opakovaného veřejného projednání byla obdržena jedna připomínka. Vyhodnocení připomínek viz níže.

Pořizovatel s určeným zastupitelem vypracoval návrh vyhodnocení připomínek, který rozeslal dotčeným orgánům. Ve stanovené lhůtě dotčené orgány vyslovily souhlas s vyhodnocením. Z legislativního hlediska se tedy přistoupilo k vydání Změny č. 4 ÚP Nové Město na Moravě.

## **VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH STANOVISEK**

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska k návrhu Změny č. 4 ÚP Nové Město na Moravě (dále jen „Změna ÚP“).

V rámci společného jednání návrhu Změny ÚP byla uplatněna následující stanoviska:

### **1) Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4 Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město**

Stanovisko ze dne 6. 8. 2025

- Souhlasné stanovisko za podmínky vypuštění zákresu dobývacího prostoru a chráněného ložiskového území z koordinačního výkresu

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko bude respektováno.

### **2) Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, územní odbor Žďár nad Sázavou, Jamská 4, 591 01 Žďár nad Sázavou IDDS: ntdaa7v**

Stanovisko ze dne 19. 8. 2025

- Souhlasné stanovisko

### **3) Báňský úřad obvodní pro území krajů Královehradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, IDDS: gf9adwf , 1. máje 858/26, 460 07 Liberec**

Stanovisko ze dne 7. 8. 2025

- Souhlasné stanovisko

### **4) Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk, Tychonova 1, 160 01 Praha 6**

Stanovisko ze dne 1. 9. 2025

- stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace před veřejným projednáním.

Do správního území obce zasahují vymezená území OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení a LK TSA, LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a

přizemních výškách, která Ministerstvo obrany požaduje respektovat a zapracovat do grafické části - koordinačního výkresu. Uvedení poznámky není dostačujícím zapracováním, a proto požadujeme doplnit dle přiloženého mapového podkladu. V textové části ÚPD jsou tato vymezená území zapracována a musí být i nadále stabilizována.

Ve správním území obce se nachází vymezené území Ministerstva obrany:

- Zájmová území anténních prvků na stanovišti Suchý Vrch, které Ministerstvo obrany požaduje respektovat následující podmínky:

- do 200 m od stanoviště nejsou přípustné průmyslové stavby jako sklady, sila, hangáry apod. s kovovým pláštěm. V tomto vymezeném zájmovém území lze povolit stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části je toto vymezené území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Ve správním území obce se nachází vymezené území Ministerstva obrany:

- Vodovodní síť včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zák.č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu respektovat a stabilizovat v ÚPD. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, viz ÚAP – jev 68.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do grafické části - koordinačního výkresu. V textové části ÚPD je toto vymezené území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Ve správním území obce se nachází vymezené území Ministerstva obrany:

- Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma, které je nutno respektovat podle ustanovení zák.č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR. Požadujeme tuto plochu respektovat a stabilizovat v ÚPD. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany, viz ÚAP – jev 73.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do grafické části - koordinačního výkresu. V textové části ÚPD je toto vymezené území zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Další vymezená území Ministerstva obrany – koridor RR směrů a zájmové území elektronického komunikačního zařízení (směrové) (ÚAP – jev 82a), objekt důležitý pro obranu státu včetně zájmového území (ÚAP – jev 107) a všeobecný zájem z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb (ÚAP – jev 119) jsou v textu i v koordinačním výkresu zapracována a musí být i nadále stabilizována.

Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů MO v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemáme dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 3 Územního plánu Nové Město na Moravě souhlasíme.

#### Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko je respektováno, neboť návrh Změny č. 4 ÚP NMNM již obsahuje zmíněné limity a jsou zapracovány ty limity a opatření, které náleží podrobnosti územního plánu. Požadavky, které překračují podrobnost územního plánu se nezohledňují.

**5) Ministerstvo životního prostředí, IDDS: 9gsaax4  
Vršovická 1442/65, 110 00 Praha 10**

Stanovisko ze dne 20. 8. 2025

- souhlasné stanovisko, pouze je uváděna informace o existenci ložiska nevyhrazených nerostů a poddolovaných územích.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko je respektováno.

**6) Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, Územní pracoviště  
Žďár nad Sázavou, IDDS: py2ivam, Tyršova č.p. 623/3, 591 01 Žďár nad Sázavou 1**

Stanovisko ze dne 19. 8. 2025

- Souhlasné stanovisko

S odkazem na § 77 odst. 1 zákona o ochraně veřejného zdraví KHS kraje Vysočina současně stanovuje tyto podmínky:

- S navrženou plochou SV Z.168 k.ú. Rokytno na Moravě se souhlasí pouze za předpokladu, že tato plocha bude z hlediska ochrany před hlukem zařazena jako plocha s podmíněně přípustným využitím. Do podmínek využití této plochy je nutné doplnit, že umístěním a realizací staveb k trvalému bydlení nedojde k překročení platných hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech, chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb samotných staveb, vzhledem k blízkosti výrobního zemědělského areálu.

- S navrženými plochami Z.196 k.ú. Nové Město na Moravě a Z.178 k.ú. Olešná na Moravě (plochy s možností výstavby objektů k trvalému bydlení – BI a SV) se souhlasí pouze za předpokladu, že tyto plochy budou z hlediska ochrany před hlukem z dopravy po silnici I/19 zařazeny jako plochy s podmíněně přípustným využitím. Do podmínek využití těchto ploch je nutné doplnit, že umístěním a realizací staveb nedojde k překročení platných hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech, chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb samotných staveb.

Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko bude respektováno. U ploch Z.196, Z.178 bude doplněna specifická podmínka: „Plocha je využitelná za podmínky, že umístěním a realizací staveb nedojde k překročení platných hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech, chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb samotných staveb.“

U plochy Z.168 bude doplněna specifická podmínka: „Využití plochy je podmíněno prokázáním, že umístěním a realizací staveb k trvalému bydlení nedojde k překročení platných hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech, chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb samotných staveb, vzhledem k blízkosti výrobního zemědělského areálu.“

**7) Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1,  
Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek lesního hospodářství**

Stanovisko ze dne 5. 9. 2025

- vydává ke společnému jednání o návrhu Změny č. 4 Územního plánu Nové Město na Moravě následující stanovisko

1) Krajský úřad souhlasí s vymezením plochy Z.187 (DX – dílčí změna ZM4.38) – plocha pro cyklostezku. Tato plocha je vymezena pro úpravu části trasy plánované cyklostezky (Nové

Město na Moravě – Vlachovice). Vymezením této plochy se předpokládá dotčení části pozemku určeného k plnění funkcí lesa p. č. 3128/3 k.ú. Nové Město na Moravě, a to na ploše 0,2903 ha. Bližší podmínky týkající se realizace předmětné stavby stanoví příslušný orgán státní správy lesů (Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí) v rámci následných stavebních řízeních.

2) Krajský úřad souhlasí s plochami Z.193 (RZ – rekreace v zahrádkářských osadách, dílčí změna ZM4.22), Z.173 (SV – smíšené obytné venkovské, dílčí změna ZM4.26) a změna stabilizované plochy (dílčí změna ZM4.31 – rekreace individuální), které zasahují do tzv. ochranného pásma lesa (pozemky ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa). Tento souhlas je podmíněn tím, že v případě ploch Z.193 a Z.173 nebudou ve vzdálenosti do cca 25 m od okraje lesa umístovány kromě oplocení žádné nové nadzemní stavby (zejména objekty pro bydlení, průmyslové a rekreační objekty apod.). Tato podmínka se nevztahuje na již v současné době legálně realizované stavby. V případě dílčí změny ZM4.31 je možné pouze rozšíření stávající skautské chaty, nebude zde budován žádný nový objekt. Krajský úřad také požaduje v případě těchto ploch zachovat stávající přístupové cesty k lesním pozemkům. Bližší podmínky týkající se využití tzv. ochranného pásma lesa v případě všech shora uvedených ploch stanoví příslušný orgán státní správy lesů (Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor stavební a životního prostředí) v následných stavebních řízeních vztahujících se ke konkrétním záměrům.

#### Vyhodnocení stanoviska:

Stanovisko bude respektováno.

#### **8) Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek vodního hospodářství**

Stanovisko ze dne 5. 9. 2025

- K návrhu Změny ÚP nemá připomínek.

#### **9) Agentura ochrany přírody a krajiny, správa CHKO Žďárské vrchy, IDDS: 3hjdyhg, Brněnská 39, 591 01 Žďár nad Sázavou**

Stanovisko ze dne 5. 9. 2025

- Stanovisko k jednotlivým návrhovým plochám:

##### **Z. 171 a Z 172, druh SV**

Návrhová plocha je situována na okraji sídla směrem do volné krajiny. Navazuje sice na stávající strukturu novostaveb, ale ještě více ji rozšiřuje do krajiny k tradiční dvorcové stávající zemědělské usedlosti. Plocha 172 je součástí II. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO ŽV se stanovenými ochrannými podmínkami dle ustanovení §26 zákona (viz. níže). Dalším adičním rozšířením do krajiny a změnou stávajícího charakteru stávající samostatné usedlosti je záměr v rozporu s ochrannou krajinného rázu dle ustanovení § 12 zákona a s posláním CHKO a hodnotami, pro které byla v souladu s ustanovením § 25 zákona CHKO vyhlášena. Proto požadujeme její vypuštění z návrhu.

S přihlédnutím k potřebám rozvoje této místní části a zejména k ucelení stávající urbanistické formace lze akceptovat návrh za podmínky zmenšení ploch o severozápadní část přibližně ve spojnici - severozápadní lomový bod pozemku p. č.335/11 s jihozápadním lomem pozemku p. č. 325 a dále pak na severozápadní lom pozemku p. č. 311/14.

##### **Z. 188, druh BI**

Návrhová plocha je součástí II. zóny odstupňované ochrany přírody CHKO ŽV a tvoří přechod a migrační prostor mezi intenzivně využívaným urbanizovaným územím a podmáčenou částí s rákosinou a vodní plochou. Podle ustanovení § 26 odst. 3 zákona je v I. a II. zónách CHKO zakázáno hospodařit na pozemcích mimo zastavěná území obcí způsobem vyžadujícím

intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů anebo nevratně poškozovat půdní povrch, používat biocidy, měnit vodní režim či provádět terénní úpravy značného rozsahu. Dle platné judikatury je stavební činnost i využívání stavby považováno za „intenzivní technologie“. Vymezením plochy by došlo k dalšímu zastavování přirozených migračních prostor a zhoršení jeho stabilizační a ekologické funkce v rozporu s ustanovením § 25 zákona a s posláním CHKO a hodnotami, pro které byla vyhlášena.

Proto požadujeme její vypuštění z návrhu.

#### **Z. 193, druh RZ**

Návrh je umístěn ve volné krajině na zemědělsky využívaných plochách. Z jedné strany navazuje na stávající zahrádkářskou kolonii. Z hlediska ochrany krajinného rázu a poslání oblasti jsou zahrádkářské kolonie negativním prvkem narušujícím historicky danou sídlištní strukturu oblasti a urbanistickou skladbu sídel. Jejich současný stav by se neměl zhoršovat např. jejich rozšiřováním do volné krajiny, umístováním nových staveb atd.

Záměr je v rozporu s ochrannou krajinného rázu dle ustanovení § 12 zákona a s posláním CHKO a hodnotami, pro které byla v souladu s ustanovením § 25 zákona vyhlášena a proto požadujeme její vypuštění z návrhu.

#### **Z. 175, druh SV**

Navržená plocha rozšiřuje stávající zástavbu do pohledově orientovaných svahů. Vzhledem k pohledově exponované poloze sídla je nutné akcentovat dostatečně široký přechod do volné krajiny s nezastavitelným pásem zahrady z důvodu vhodného zapojení sídla do krajinného rámce.

Proto požadujeme ve smyslu ustanovení § 12 zákona, poslání oblasti a plánu péče CHKO ŽV, stavby umísťovat u komunikace v jihozápadní hranice pozemku.

K ostatním návrhovým plochám nemáme připomínky.

#### Vyhodnocení stanoviska:

Na základě nesouhlasu k výše uvedeným zastavitelným plochám vyvolal pořizovatel s DO jednání dne 25. 9. 2025, kde se domluvil na úpravě nesouhlasných ploch následujícím způsobem:

1. Úprava ploch Z. 171 a Z.172 bude upravena dle dohodnutého zákresu viz obr. Níže, aby byla vhodně urbanisticky zaceleno sídlo a zůstala vizuálně nedotčena samota s číslem popisným 11.



Obr. 1: Návrh úpravy plocha Z.171 a Z.172 v návrhu Změny ÚP NMNM.

2. Úprava plochy Z.175 – bude respektováno stanovisko DO, do návrhu bude doplněna specifická podmínka, aby stavba byla umístěována směrem k veřejnému prostranství a ponechán přechod zahrady směrem do volné krajiny jako volný.
3. Plocha Z.188 bude z návrhu vypuštěna.
4. Plocha Z.193 bude v návrhu redukována na výměru cca 700 m<sup>2</sup> a na velké části pozemku p. č. 2443 v k. ú. Nové Město na Moravě bude navrženo zalesnění s ohledem na stávající místní podmínky. Úprava plochy viz obrázek 2 níže.



Obr.2: Návrh úpravy plocha Z.193 v návrhu Změny ÚP NMNM.

S ostatními zastavitelnými plochami je vyjádřen souhlas.

Stanovisko ze dne 8. 9. 2025

- Stanovisko za OPK nesouhlasné

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, (dále též „OŽPZ KrÚ Vysočina“) prověřil předložený návrh ÚP z hlediska zájmů chráněných zákonem o OPK. Orgán ochrany přírody nesouhlasí se zařazením ploch:

Z.181 OX.1 - z důvodu ochrany krajinné rázu § 12 ZOPK – narušení obrazu sídla, plocha je umístěná do otevřeného prostoru nad obcí, narušení harmonického měřítka a charakteru obce. Návrh uvažuje o vyřazení plochy Z.114 OX.1, která je v přímé návaznosti na poutní místo a zároveň plynule na zbývající plochu Z.114 OX, čímž vznikne proluka.

Z.185 OK – z důvodu ochrany krajinné rázu § 12 ZOPK – narušení obrazu sídla, plocha je umístěná do otevřeného prostoru nad obcí bez návaznosti; dotčení drobné sakrální stavby; ochrana dřevin rostoucích mimo les § 7 ZOPK.

Návrh ÚP jsme zhodnotili z hlediska dotčení zájmů chráněných zákonem o OPK, tyto zájmy jsou uvedeny zejména v § 2 odst. 2 zákona o OPK. Věcně jsme posuzovali dotčení jednotlivých institutů ochrany přírody a krajiny, zejména pak podle § 4 odst. 1 a § 59 územní systém ekologické stability, § 7 ochrana dřevin, § 12 ochrana krajinného rázu, § 34 přírodní rezervace, § 36 přírodní památka, § 45c ochrana evropsky významných lokalit (EVL), § 45e ptačí oblasti, § 49 ochrana zvláště chráněných rostlin, § 50 ochrana zvláště chráněných živočichů apod.

- Stanovisko za ZPF nesouhlasné

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán dle § 29 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích ve znění pozdějších předpisů a podle § 17a písmene a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o ochraně ZPF“) k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Nové Město na Moravě z hlediska zákonem chráněných zájmů dle § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uděluje nesouhlasné stanovisko.

Orgán ochrany zpf nesouhlasí s vymezením zastavitelného území v obci Jiříkovice (západní strana obce) do kterého jsou zahrnuty plochy TTP p.č. 223/1, 226/9, 226/10 a 226/11 k.ú. Jiříkovice u Nového Města na Moravě.

Orgán ochrany zpf nesouhlasí se zrušením etapizace u ploch Z.114 a Z.114a v obci Slavkovice, plochy jsou velkého rozsahu, požadavkem etapizace je na postupné zastavění ploch, tak aby byl co nejhospodárněji využit a zároveň šetřen zemědělský půdní fond.

Orgán ochrany zpf nesouhlasí s vymezením návrhových ploch:

Z.110 SV – Slavkovice - III. třída ochrany půdy - smíšené obytné venkovské

Z.112 SV – Slavkovice - III. třída ochrany půdy - smíšené obytné venkovské

Z.179 SV – Slavkovice - III. třída ochrany půdy - smíšené obytné venkovské

- výše uvedené návrhové plochy rozšiřují plochy smíšené obytné venkovské ačkoli stávající návrhové plochy smíšené obytné venkovské v obci Slavkovice např. Z.108, Z.109, Z.110, Z.111 zatím nejsou nevyužité, rozvoj bydlení je v této části zajištěn;

Z.181 OX.1 – Slavkovice – I. třída ochrany půdy – stávající návrhové plochy stejného funkčního využití nejsou v platném územním plánu využity.

Z.185 OK – Petrovice – III. a V. třída ochrany půdy – plocha nenavazuje na zastavěné území, vymezením vznikne proluka a dojde ke ztížení obhospodařování zbylé plochy.

Z.190 OS - Nové Město na Moravě – I. a IV. třída ochrany půdy - stávající návrhové plochy stejného funkčního využití nejsou v platném územním plánu využity.

Z.168s ZZ – Rokytno – I.a III. třída ochrany půdy – plocha je vymezená na orné půdě, která je obhospodařovaná; plocha Zeleň zahradní a sadová umožňuje výstavbu staveb, koeficient zeleně je 0,8 čímž dojde k nezemědělskému využívání stávajících zemědělsky využívaných ploch. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Výše uvedené plochy nebyly zdůvodněny jako

nezbytné pro rozvoj obce. Z hlediska zájmů ochrany ZPF vysoce chráněných půd a množství nevyužitých zastavitelných ploch v platném ÚP, nebyl nový zábor zemědělských půd řádně odůvodněn, využitím stávajících zastavitelných ploch platného územního plánu shodného funkčního využití, nebo vymezení návrhových ploch bude kompenzováno zrušením odpovídající výměry zastavitelných ploch platného ÚP stejného funkčního využití a to ve stejné (nebo vyšší) třídě ochrany půdy. Tato výměna ploch musí respektovat další zásady ochrany zemědělského půdního fondu, např. dostupnost a obhospodařovatelnost pozemků.

Návrh územního plánu byl zhodnocen dle zásad ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 zákona o ochraně ZPF. Vyhodnocením a odůvodněním záboru zastavitelných ploch a ploch krajiny není prokázáno, že ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. je z hlediska záboru ZPF v rozsahu navrhovaných ploch v nezbytně nutném rozsahu předložené řešení nejvýhodnější.

#### Vyhodnocení stanoviska:

Na základě došlého stanoviska vyvolal pořizovatel jednání s DO, kde byly domluveny následující úpravy k zastavitelným plochám:

Zastavitelná plocha Z.181 (OX.1) – DO ochrany ZPF souhlasí s ponecháním v návrhu změny ÚP. Plochy Z.114 + Z.181 budou zařazeny do I. etapy výstavby a plocha Z.114a bude vrácena do II. etapy výstavby. U parkovacích ploch bude navržena specifická podmínka – nezpevněné plochy dopravní pro parkování. K ploše musí být doplněna výšková regulace 20 m pro stavby zázemí mimo církevní stavby s výškovým omezením 50 m. V rámci jednání byla zdůvodněna nezbytnost plochy, vhodnost řešení a veřejný zájem.

Zastavitelná plocha Z.185 (OK) – bude z návrhu Změny ÚP vypuštěna. DO trvá na nesouhlasu.

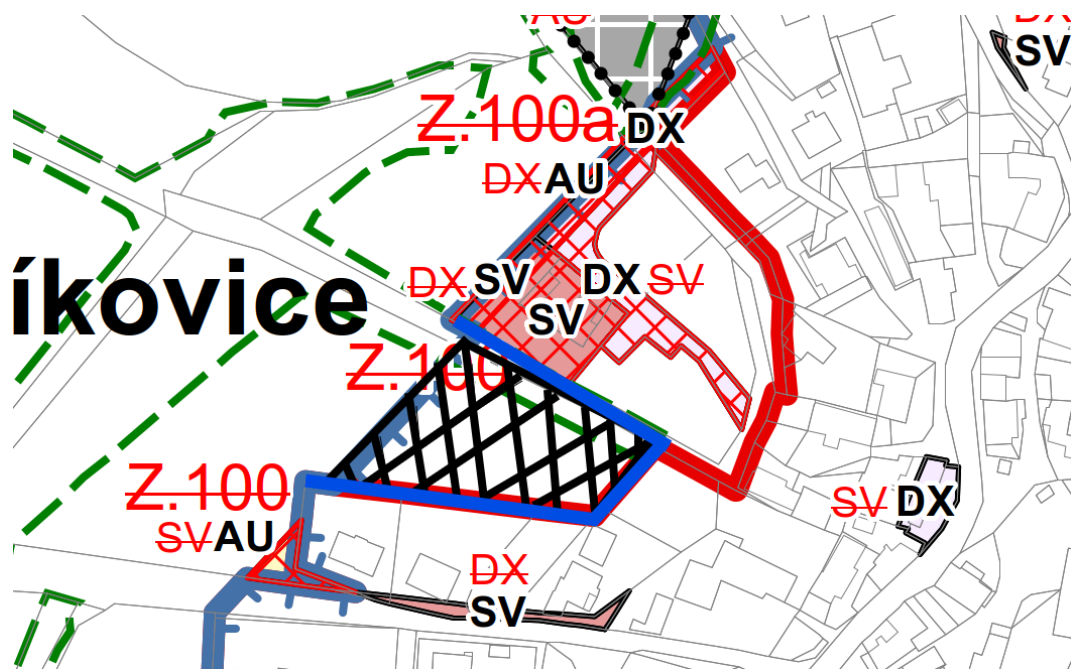
Zastavitelné plochy Z.110 (SV), Z.179 (SV) – budou v návrhu Změny ÚP ponechány v plném rozsahu.

Zastavitelná plocha Z.112 (SV) – bude redukována na stejnou vzdálenost jako je p. č. 628/41 naproti silnici pro možnost bydlení. Redukce plocha s výměrou na cca 500m<sup>2</sup>.

Zastavitelná plocha Z.190 (OS) – DO souhlasí s ponecháním v návrhu Změny ÚP v plném rozsahu, pouze bude doplněno zdůvodnění plochy o národní až mezinárodní význam, aktuální probíhající výstavbou fotbalového hřiště s umělým povrchem a parkovacími stáními s propustnými povrchy. V rámci jednání byla popsána nezbytnost plochy, výhodnost plochy a veřejný zájem.

Zastavitelná plocha Z.168a (ZZ) – plocha bude v návrhu Změny ÚP vymezena nově jako specifická plocha (např. ZZx) s nově nastavenými podmínkami využití, jako plocha změny v krajině. Přípustnost pouze drobných staveb pro obhospodařování zahrady, snížení koeficientu zastavění z navrhovaných 20% stavebního pozemku na nižší hodnotu.

Nesouhlas s vymezením zastavěného území v obci Jiříkovice, do kterého jsou zahrnuty pozemky p. č. 223/1, 226/9, 226/10, 226/11 v k. ú. Jiříkovice u Nového Města na Moravě. – Vymezení zastavěného území bude upraveno dle zákresu viz níže. Vypuštěn bude pozemek p. č. 223/1 v k. ú. Jiříkovice u Nového Města na Moravě.



Obr.2: Zákres úpravy vymezení zastavěného území.

Nesouhlas se zrušením etapizace u ploch Z.114 a Z.114a v obci Slavkovice. – Etapizace bude do návrhu Změny ÚP navrácena u ploch Z.114 a Z.181 bude stanovena I. etapa výstavby a u plochy Z.114a bude stanovena II. etapa výstavby.

S ostatními změnami v návrhu Změny ÚP DO vyslovil souhlas, jak z pohledu ochrany ZPF, tak z pohledu OPK.

**11) Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1,  
Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek SEA**

Vyjádření ze dne 8. 9. 2025

- Vyjádření

KrÚ Kraje Vysočina OŽPZ, po prostudování Vyhodnocení SEA, sděluje, že předložené vyhodnocení splňuje formální náležitosti a výše uvedené požadavky byly obsahově reflektovány.

Na základě toho KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ **nepožaduje další dopracování** Vyhodnocení SEA.

Závěrečné stanovisko podle § 10g zákona ke koncepci, tj. stanovisko k Vyhodnocení SEA bude vydáno na základě posouzení návrhu Změny č. 4 Územního plánu Nové Město na Moravě, stanovisek dotčených orgánů a výsledku společného jednání.

Pořizovatel doloží, jakým způsobem byla veřejnost seznámena s možností se k Vyhodnocení SEA vyjádřit. Součástí žádosti bude i informace o způsobu vypořádání všech vyjádření obdržených k návrhu koncepcce. Stanoviska a připomínky předloží pořizovatel územně plánovací dokumentace na KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ.

Vyhodnocení vyjádření:

Vzato na vědomí.

**12) Ministerstvo vnitra České republiky, odbor správy majetku, P.O.BOX 155/OSM, 140 21 Praha 4,**

Stanovisko ze dne 8. 9. 2025

- Nemá k návrhu Změny ÚP žádné námitky ani připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

Vzato na vědomí.

**VYHODNOCENÍ STANOVISEK VÝSLEDKŮ PROJEDNÁNÍ**

Dle ust. § 98 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel zaslal bezodkladně návrh vyhodnocení připomínek dotčeným orgánům a vyzval je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Neuplatnil-li dotčený orgán stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. K vyhodnocení připomínek byly uplatněna následující stanoviska:

**13) Báňský úřad obvodní pro území krajů Královehradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, IDDS: gf9adwf , 1. máje 858/26, 460 07 Liberec**

Stanovisko ze dne 3. 12. 2025

- Souhlasné stanovisko

**14) Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek ochrany státní správy lesa**

Stanovisko ze dne 17. 12. 2025

- Nemá připomínek

**15) Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek ochrany vod**

Stanovisko ze dne 17. 12. 2025

- Nemá připomínek

**16) Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek ochrany ZPF a OPK**

Stanovisko ze dne 22. 12. 2025

- Souhlasné stanovisko

Vyjádření z hlediska zákona o posouzení vlivů na ŽP (SEA) – nemá námitky k vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny ÚP.

**STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU**

Dne 9. 2. 2026 obdržel pořizovatel souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru územního plánování a stavebního řádu dle § 101 stavebního zákona z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy a souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

## **VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH STANOVISEK K OPAKOVANÉMU SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ**

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil uplatněná stanoviska k návrhu Změny č. 4 ÚP Nové Město na Moravě (dále jen „Změna ÚP“).

V rámci opakovaného společného jednání návrhu Změny ÚP byla uplatněna následující stanoviska:

### **17) Ministerstvo průmyslu a obchodu, IDDS: bxtaaw4 Na Františku č.p. 1039/32, 110 00 Praha 1-Staré Město**

Stanovisko ze dne 20. 3. 2026

- Souhlasné stanovisko

### **18) Báňský úřad obvodní pro území krajů Královehradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, IDDS: gf9adwf , 1. máje 858/26, 460 07 Liberec**

Stanovisko ze dne 23. 3. 2026

- Souhlasné stanovisko

### **19) Hasičský záchranný sbor Kraje Vysočina, územní odbor Žďár nad Sázavou, Jamská 4, 591 01 Žďár nad Sázavou IDDS: nttaa7v**

Stanovisko ze dne 1. 4. 2026

- Souhlasné stanovisko

### **20) Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, Územní pracoviště Žďár nad Sázavou, IDDS: py2ivam, Tyršova č.p. 623/3, 591 01 Žďár nad Sázavou 1**

Stanovisko ze dne 17. 4. 2026

- Souhlasné stanovisko

### **21) Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek ochrany státní správy lesa**

Stanovisko ze dne 29. 4. 2026

- Souhlasné stanovisko

### **22) Krajský úřad Kraje Vysočina, Žižkova č.p. 1882/57, 58601 Jihlava 1, Odbor životního prostředí a zemědělství, úsek ochrany ZPF a OPK**

Stanovisko ze dne 30. 4. 2026

- Souhlasné stanovisko

## **b) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

V rámci veřejného projednání byly uplatněny následující připomínky, které byly vyhodnoceny v souladu s ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona: S ohledem na cíle a úkoly územního plánování zpracoval pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace, **včetně jeho odůvodnění, je-li navrženo připomínce nevyhovět nebo vyhovět pouze částečně.** Věcně související připomínky se vyhodnotily společně.

**Připomínka č. 1 – ze dne 14. 8. 2025**

Dotčené území: k. ú. Nové Město na Moravě

Text připomínky:

K návrhu změny územního plánu máme následující připomínky:

1. V Koordinačním výkrese v grafické části v ploše MU sousedící s plochou WT - Černý rybník, doplňte do plochy MU plochu TE pod stávající regulační stanicí.
2. Do textové části v tabulce začínající v odstavci c.4. vymezení zastavitelných ploch, k návrhovým plochám Z.103, Z.190, Z.49, Z.46, Z.45, Z.44, Z.43, Z.10, T.16, do sloupce Specifické podmínky, doplňte větu: Respektovat ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.
3. Dále do textové části do odstavce d.2.3. 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.

**Připomínce se vyhovuje částečně.**

### **ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:**

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

Připomínka neobsahuje veškeré náležitosti dle ust. § 97 odst. 2 stavebního zákona.

K bodu 1 pořizovatel uvádí, že se připomínce nevyhovuje, neboť stávající regulační stanice není zapsána v katastru nemovitostí a je umístěna na p. č. 3057/1 v k. ú. Nové Město na Moravě (v KN vedeno jako TTP), jehož část, na které je regulační stanice umístěna, je dle platného ÚP NMNM zařazena do nezastavěného území do plochy s rozdílným způsobem využití plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU). Tento pozemek není předmětem Změny ÚP, proto se připomínka v tomto bodě zamítá. Navíc v ploše MU je přípustné vedení veřejné technické infrastruktury, tedy stavba je v řešena v souladu s podmínkami využití pro plochu MU.

K bodu 2 uvádíme, že specifická podmínka bude doplněna a respektována pouze k Z.190, neboť ostatní uváděné plochy výše nejsou předmětem změny ÚP a tudíž se v těchto plochách k požadavku nepřihlíží. Specifická podmínka u plochy Z.190 bude znít: „Respektovat ochranné a bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.“

Bodu 3 se vyhovuje, kde do kapitoly d.2.3 bude doplněno: „Územní plán respektuje stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.“

### **Připomínka č. 2 – ze dne 26. 8. 2025**

Dotčené území: k. ú. Nové Město na Moravě

Text připomínky:

Ke koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu (VPS) požadujeme:

- vymezení tohoto koridoru tak, aby umožňoval umístění ploch nezbytných k zajištění a následnému užívání stavby;
- aby v koridoru bylo nepřípustné provádět změny, provozovat činnosti a povolovat stavby, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci stavby;
- v plochách, které navazují na vymezený koridor pro obchvat, umožnit stavby DI a TI (vedlejší stavby) jako přípustné využití;
- aby nebylo vyloučeno umístění staveb DI a TI (vedlejší stavby) v nezastavěném území;

Upozorňujeme, že součástí VPS jsou kromě hlavní stavby také stavby vedlejší náležející do celkové objektové skladby stavby, bez kterých by nebylo možné tuto stavbu realizovat a řádně užívat pro stanovený účel. Vedlejší stavby nebo jejich části, jež přesáhnou přes hranice koridoru nepřestávají být součástí VPS!

**Připomínce se vyhovuje v plném rozsahu.**

#### **Připomínka č. 3 – ze dne 27. 8. 2025**

Dotčené území: k. ú. Nové Město na Moravě, Slavkovice

Text připomínky:

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření:

Řešeným územím je vedena železniční trať Brno-Židenice – Havlíčkův Brod, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní.

Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

Pro železniční trať byla schválena Studie proveditelnosti trati Tišnov – Nedvědice – Žďár nad Sázavou ve variantě OPVe+. V rámci studie proveditelnosti je navržena nová železniční zastávka Slavkovice. V územním plánu je pro železniční zastávku určena plocha Z.106, avšak v odlišné pozici. V příloze zasíláme situační výkres zast. Slavkovice pro upravení pozice plochy Z.106 v územním plánu (dle červené varianty OPVe+).

V souladu s § 122 stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umístování staveb dopravní a technické infrastruktury souvisejících s železniční infrastrukturou v nezastavěném území.

**Připomínce se vyhovuje částečně.**

#### **ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:**

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

Již v platném územním plánu lze v rámci nezastavěného území povolovat dopravní a technickou infrastrukturu, stejně tak platný ÚP respektuje ochranné pásmo železniční trati, tedy v těchto bodech je již vyhověno připomínce, aniž by se zasahovalo do změny ÚP.

Požadavek na upřesnění nové železniční zastávky Slavkovice nebude návrhem změny ÚP zohledněn, neboť změna ÚP byla zahájena podle zákona č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu dle § 55a, tedy zkráceným postupem, kde byl jasně formulován obsah změny ÚP. Obsah změny ÚP nelze rozšiřovat o nové požadavky a úprava stávajících zastavitelných ploch dle platného ÚP není možná. Požadavek na úpravu zastavitelné plochy pro železniční zastávku Slavkovice není předmětem věcné změny ÚP a tedy se požadavku na úpravu železniční zastávky Slavkovice nevyhovuje.

#### **Věcně shodná připomínka č. 4 – ze dne 15. 9. 2025**

Dotčené území: p. č. 1413/7 v k. ú. Nové Město na Moravě

Text připomínky:

Nesouhlasím s vymezením plochy s rozdílným způsobem využití doprava jiná (DX) na pozemku parc. č. 1413/7 v k. ú. Nové Město na Moravě v mém vlastnictví. Požaduji uvedenou

parcelu ponechat v jejím zařazení do ploch bydlení individuální (BI), tak jak je uvedena v platném Územním plánu Nové Město na Moravě.

Odůvodnění: Projednávaná změna způsobu využití parcely p. č. 1413/7 není dostatečně odůvodněna. Zařazení tohoto pozemku do plochy dopravy znemožňuje širší využití pozemku dané dosavadním zařazením pozemku v plochách bydlení individuálního (BI), kdy i jejich přípustné využití nebrání umístění dopravní infrastruktury. Proto se daná změna jeví jako bezpředmětná.

**Připomínce se vyhovuje v plném rozsahu.**

**Věcně shodná připomínka č. 5 – ze dne 30. 9. 2025**

**ze dne 22. 9. 2025**

Dotčené území: zastavitelná plocha Z.190 v k. ú. Nové Město na Moravě

Text připomínky:

Návrh na zrušení navrhované změny ZM4.36 (Jedná se o zastavitelnou plochu Z.190 v návrhu Změny č. 4 ÚP Nové Město na Moravě. Označení plochy ZM4.36 je uváděno v odůvodnění podle bodu, jak byl schválen v obsahu Změny č. 4 ÚP NMNM.)

Odůvodnění:

Předmětné pozemky navrhované ke změně využití jsou součástí řešeného území aktuálně zpracovávaného Soutěžního workshopu Územní studie centrum sportu v Novém Městě na Moravě. Navrhuji, aby případné změny funkčního využití veškerých pozemků v řešeném území výše uvedené studie byly prováděny, až po zpracování této územní studie, ve které bude prověřena potřeba provedení této změny. V současné době jsou návrhové plochy funkčního využití OS dostatečné a nevyčerpané. Navrhuji, aby ke změnám v této lokalitě nedocházelo chaoticky a nekoncepčně.

Dále k odůvodnění připojuji stanovisko odborného poradního orgánu Rady Města – Komise pro rozvoj a majetek města, která v zápise z jednání ze dne 13. 3. 2024 jednoznačně doporučila změnu využití pozemků podmínit zpracováním územní studie.

**Připomínce se nevyhovuje.**

#### **ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:**

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

#### **K zastavitelné ploše Z.190:**

Zastavitelná plocha Z.190 se vymezuje na pozemcích ve vlastnictví města Nové Město na Moravě. Se zastavitelnou plochou Z.190 všechny dotčené orgány po společném jednání a konzultaci s DO ochrany ZPF vyslovily souhlas. Záměr určeného zastupitele je trvat na zastavitelné ploše Z.190 v návrhu Změny č. 4 ÚP NMNM, kde pořizovatel postupoval v součinnosti dle § 49 odst. 2 stavebního zákona.

Zastavitelná plocha sportovního občanského vybavení je určena pro vytvoření nezbytného zázemí pro plánované Centrum sportů, které funkčně navazuje na stávající areál Vysočina Arény. Řešené území je součástí zpracovávané studie na celou lokalitu od Vysočina Arény až po areál firmy Medin, kde se řeší využití lokality za účelem umístění sportovních zařízení, staveb a ploch veřejných prostranství (návrh lesoparku). Pro udržení a posílení nadmístního významu lokality je tak nezbytné dobudovat kvalitní zázemí pro sportovce, týmy, organizátory akcí i návštěvníky. Stávající návrhové plochy občanského vybavení – sport mezi firmou Medin

a Vysočina arénou jsou částečně již využívány, neboť se tam v současnosti buduje fotbalové hřiště s umělým povrchem se zázeminím a parkovací plocha s propustným povrchem.

Zastavitelná plocha Z.190 je vymezena v proluce mezi současně zastavěnými územími v kontextu ploch občanského vybavení – sport a plochy výroby drobné a služeb. Současně se pořizuje územní studie Centrum sportu v Novém Městě na Moravě, která řeší rozsáhlé území včetně vymezované plochy Z.190, jež vyřeší sportovní aktivity pro město Nové Město na Moravě a zároveň potřeby Vysočina arény. Zpracovaná územní studie bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území, a to pouze v těch částech, v nichž bude v souladu s územně plánovací dokumentací dle § 67 odst. 2 stavebního zákona.

Záměr vymezení zastavitelné plochy Z.190 je řešen s ohledem na rozvoj sportovních aktivit v rámci Nového Města na Moravě, neboť připravuje území pro budoucí možnost rozvoje a po zaevidování územní studie bude možností zastavitelnou plochu Z.190 již využít dle studie Centrum sportu v NMNM, aniž by se musela následně řešit změna územního plánu. Pořizovatel tak postupuje s ohledem na § 39 odst. n) stavebního zákona, kde se mají prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Dotčené území se nachází u silnice III. třídy, je tedy dobře napojitelná na dopravní infrastrukturu. Síť technické infrastruktury (elektrické vedení, vodovodní síť, optický kabel i plyn) na nacházejí v dotčeném území.

Z hlediska umístění, dopravní dostupnosti, technické infrastruktury a stanoveného charakteru území je vhodné navrženou zastavitelnou plochu Z.190 v návrhu zachovat a tedy nevyhovět podané připomínce.

**Věcně shodná připomínka č. 6 – ze dne 30. 9. 2025**  
**ze dne 22. 9. 2025**

Dotčené území: zastavitelná plocha Z.185 v k. ú. Petrovice u Nového Města na Moravě

Text připomínky:

Navrhuji zrušení změny ZM4.14 (Jedná se o zastavitelnou plochu Z.185 v návrhu Změny č. 4 ÚP Nové Město na Moravě. Označení plochy ZM4.14 je uváděno v odůvodnění podle bodu, jak byl schválen v obsahu Změny č. 4 ÚP NMNM.)

Odůvodnění:

Předmětný pozemek (p. č. 343/9 v k. ú. Petrovice u Nového Města na Moravě) nenavazuje přímo na zastavěné území obce. Z urbanistického pohledu je nežádoucí budování osamocených staveb a areálů ve volné krajině. Návrh nebyl vyhodnocen s jinými možnostmi (variantami) řešení požadovaných služeb, nabízejí se možnosti řešení bez záboru zemědělského půdního fondu.

**Připomínce se vyhovuje.** (K zastavitelné ploše Z.185 byl uveden nesouhlas DO ochrany ZPF a OPK.)

**Věcně shodná připomínka č. 7 – ze dne 30. 9. 2025**  
**ze dne 22. 9. 2025**

Dotčené území: zastavitelná plocha Z.187 v k. ú. Nové Město na Moravě

Text připomínky:

Navrhuji zrušení změny ZM4.38 (Jedná se o zastavitelnou plochu Z.187 v návrhu Změny č. 4 ÚP Nové Město na Moravě. Označení plochy ZM4.38 je uváděno v odůvodnění podle bodu, jak byl schválen v obsahu Změny č. 4 ÚP NMNM.)

Odůvodnění:

Navrhovaná změna funkčního využití v rámci vymezení nové zastavitelné plochy Z.187 je odůvodněna vybudováním cyklostezky, která propojí Nové Město na Moravě s obcí Vlachovice. Toto propojení v současné době je již realizováno v lese Ochoza (přes rozcestí U buku, dále přes Bílou skálu a ukončena ve Vlachovicích na fotbalovém hřišti). Toto propojení je vedeno vhodně zcela mimo komunikace, atraktivním a pro cyklistiku velmi intenzivně využívaným prostorem. Budování paralelní cyklostezky podél frekventované komunikace považuji za nadbytečné. K dalšímu záboru lesních pozemků, který je odůvodněn veřejným zájmem, tedy nemusí dojít vůbec.

Pokud by byla plánována nějaká nová cyklostezka, považuji za nutné řešit takovou stezku v ucelené trase. Změna obsahující pouze minimální úsek cesty (bez jakékoliv představy o návaznosti a pokračování) je nesmyslná. Pro zabránění takových nekonceptních změn slouží právě požadavek územní studie. Proto považuji za mimořádně nevhodné rušit požadavek na její zpracování.

Dále k odůvodnění připojuji stanovisko odborného poradního orgánu Rady Města – Komise pro rozvoj a majetek města, která v zápise z jednání ze dne 13. 3. 2024 jednoznačně preferuje řešit cyklostezku lesem po městských pozemcích a doporučuje řešit propojení Vlachovic a Nového Města cyklostezkou v rámci územní studie.

**Připomínce se nevyhovuje.**

#### **ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:**

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

#### **K zastavitelné ploše Z.187:**

Zastavitelná plocha Z.187 se vymezuje na pozemcích ve vlastnictví města Nové Město na Moravě. Se zastavitelnou plochou Z.187 všechny dotčené orgány po společném jednání vyslovily souhlas. Záměr určeného zastupitele je trvat na zastavitelné ploše Z.187 v návrhu Změny ÚP, kde pořizovatel postupoval v součinnosti ust. § 49 odst. 2 stavebního zákona.

Zastavitelná plocha Z.187 byla do návrhu Změny ÚP zapracována na základě podkladu zpracované studie pro cyklostezku Vysočina Aréna – Vlachovice, vypracované společností ENVIGEST PRO s.r.o.. Trasa byla přebrána pouze v místech, kde je platným územním plánem stanovena podmínka zpracování územní studie pro celý les Ochoza. S ohledem na to, že prioritou města není zpracování územní studie v lese Ochoza (v platném ÚP NMNM označena plocha jako LX – plochy lesní jiné (s rekreační pobytovou a sportovní funkcí)), se přistoupilo v rámci pořízení Změny ÚP ke kroku vypustit z podmínky pořízení územní studie část navrhované plochy v místech umístění cyklostezky, která je zatížena touto podmínkou. Jelikož se jedná o okrajovou část území, kde byla stanovena podmínka územní studie, je toto zúžení plochy akceptovatelné a nenabourá koncepční řešení budoucí studie pro les Ochoza.

Zastavitelná plocha Z.187 je situována v těsné blízkosti s plochou dopravy silniční, po které vede silnice III. třídy. S ohledem na vysoký výskyt cyklistů, turistů a chodců, kteří v současnosti využívají silnici III. třídy, umožňuje změna využití plochy v budoucnu řešení pro zvýšení bezpečnosti pohybu osob v daném území.

V rámci veškerých ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území lze připustit stavby související dopravní infrastruktury, z toho důvodu není potřeba v rámci územního plánu navrhovat koridor či zastavitelnou plochu pro cyklostezku v celé délce trasy až na hranici k. ú. Vlachovice u Rokytna. Po vydání Změny ÚP bude přípustné cyklostezku Vysočina Aréna – Vlachovice realizovat v celé délce trasy.

Záměr Z.187 ctí cíle územního plánování dle § 38 stavebního zákona zejména odst. 2, kde touto změnou v území vyhodnotil potenciál rozvoje území zejména z hlediska rozvoje cestovního ruchu. Záměr reflektuje také ochranu přírodních a civilizačních hodnot území, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Zábor lesního pozemku se řeší v její minimální výměře, aby byl co nejméně narušen stávající kořenový systém lesa. Na části dotčeného území, byť je evidován v KN jako lesní pozemek, se lesní porost nenachází.

**Věcně shodná připomínka č. 8 –** ze dne 30. 9. 2025  
ze dne 22. 9. 2025  
ze dne 2. 10. 2025

Dotčené území: k. ú. Nové Město na Moravě

Text připomínky:

Návrh na zrušení navrhované změny ZM4.29 (Označení ZM4.29 je uváděno v odůvodnění podle bodu, jak byl schválen v obsahu Změny č. 4 ÚP NMNM.)

Odůvodnění:

Navrhované zpřísnění normových požadavků na zajištění parkovacích stání formou lokálně specifických pravidel je velmi radikální zejména u bytových domů. Oproti aktuálním normovým požadavkům se jedná o navýšení až o 500%. Taková pravidla naprosto zásadně zvýší náklady na výstavbu pro obec, developery i soukromé stavebníky a v mnohých případech zablokují možnost výstavby. Navíc by mohla omezit flexibilitu při řešení individuálních potřeb a možností konkrétních lokalit.

Zpřísnění požadavků na parkovací stání vytváří problémy jako je nárůst cen nemovitostí, omezená dostupnost bydlení a zejména neúměrná zastavěná plocha pro nová parkovací místa – tento přístup je již ve vyspělých státech EU překonán. Řešením jsou alternativní přístupy, jako je podpora sdílené mobility a lepší integrace s veřejnou dopravou, což se ukázalo jako efektivnější pro udržitelnost a dostupnost městského prostoru.

**Připomínce se vyhovuje částečně.**

#### **ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:**

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon umožňuje v § 138 výjimky z požadavků na výstavbu a odchylné řešení. Na základě ust. § 138 odst. 2 „V regulačním plánu nebo v územním plánu, který obsahuje prvky regulačního plánu, lze stanovit požadavky na vymezení pozemků a požadavky na umístění staveb odchylně od těch ustanovení prováděcího právního předpisu, která to umožňují, a to i pro část území; podmínky podle odstavce 1 se použijí přiměřeně.“ Návrh Změny ÚP využil tohoto ustanovení k zpřísnění požadavků na počet parkovacích a vyhrazených stání, které jsou stanoveny ve vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v příloze č. 1.

Od platné Změny č. 2 ÚP NMNM, jež nabyla účinnosti dne 18. 10. 2022, byly požadavky na počet parkovacích a vyhrazených stání na území Nového Města na Moravě zpřísněny dle stanovené normy ČSN 73 6056 a to na základě součinitele stupně automobilizace, který byl stanoven na hodnotu 1,5. V obsahu Změny č. 4 ÚP byl požadavek na úpravu tohoto koeficientu a možnosti vypustit zpřísnění z ploch s rozdílným způsobem využití, které pozbývají smyslu,

např. u ploch technické infrastruktury, plochy rekreace – zahrádkářské osady atd. Návrh Změny ÚP reaguje na změnu legislativy, kde se již neuplatňuje zpřísněný požadavek na výše uvedenou normu, ale nahradila ji vyhláška č. 146 / 2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, jež je stanovena mírněji, než výše uvedená norma.

V návrhu Změny ÚP se uplatní pro k. ú. Nové Město na Moravě pro plochy s rozdílným způsobem využití pod kódy „SC, SM, BI, BH, OV, OK, OK.u, VD, VL, VX, RH a OS, na které se nevztahují specifické požadavky dle bodu k.1 v textové části návrhu Změny ÚP, procentuální korekce (navýšení) výchozích hodnot. Minimální požadovaný počet stání, stanovený příslušným prováděcím právním předpisem, se navyšuje o +20 %. Pokud je výchozí počet stání vypočtený na základě prováděcího právního předpisu nulový, stanovuje se minimální požadovaný počet na 1 stání. Tento návrh je platný pro všechny typy staveb vyjma rodinného a bytového bydlení.“

Nárůst oproti vyhlášce u těchto staveb je tedy 20%, případně 1 parkovací stání. Nárůst počtu parkovacích stání je adekvátní s ohledem na možnost rozvoje Nového Města na Moravě. Nové Město na Moravě vzhledem ke své velikosti nedisponuje žádnými zachytnými parkovacími plochami typu P+R, které by mohli návštěvníci využít a dojít za službami, výrobou a hromadnou rekreací pěšky. Proto je zde zvýšený požadavek na parkovací stání, neboť i městská hromadná doprava není rozvinuta na takové úrovni, aby zajistila dostatečný komfort přesunu osob během dne. Město Nové Město na Moravě je obec s rozšířenou působností, ve které se nachází i nemocnice. ORP NMNM má ve své působnosti celkem 30 obcí, které mají spádovost právě do NMNM za službami, úředními záležitostmi, atd. Je třeba počítat i těmito denními návštěvníky, kteří budou řešit otázku zaparkování ve městě. Z toho důvodu se mírně navýšila procentuální korekce u ostatních druhů staveb, aby byla zajištěna možnost parkování i pro krátkodobé zákazníky. Na počet parkovacích ploch je kladen důraz i z pohledu mobility osob dojíždějících do NMNM za prací. Dle Českého statistického úřadu k roku 2021 byla frekvence denní pracovní dojížděky do zaměstnání do NMNM 1403 osob. K tomuto číslu nejsou započítány osoby dojíždějící z místních částí. I toto jsou důvody, proč se zvyšuje procentuální korekce parkovacích a vyhrazených stání.

V kapitole k.1 návrhu Změny ÚP se pro stavby bydlení stanovuje regulace: „Pro stanovení minimálního požadovaného počtu odstavňových a parkovacích stání pro stavby pro bydlení se ve vymezeném území stanovují následující požadavky:

- rodinné domy: Základní požadavek činí nejméně 2 stání na jeden rodinný dům. V případě, že podlahová plocha domu přesáhne 250 m<sup>2</sup>, navyšuje se tento požadavek o 1 další stání.
- bytové domy: Požadavek se stanoví součtem stání pro jednotlivé bytové jednotky dle jejich podlahové plochy, a to nejméně 1 stání pro každou bytovou jednotku o podlahové ploše do 40 m<sup>2</sup> včetně a nejméně 2 stání pro každou bytovou jednotku o podlahové ploše nad 40 m<sup>2</sup>.“

Na základě reakcí k problematice počtu parkovacích a vyhrazených stání pro potřeby bydlení proběhla v rámci zastupitelstva města diskuze a následně anketa k zpřísnění požadavků na počet parkovacích stání. Z ankety vzešel výsledný návrh pro každou bytovou jednotku 1 parkovací stání a nad velikost bytové jednotky 70 m<sup>2</sup> již 2 parkovací stání. Určený zastupitel požadoval zohlednit výslednou verzi ankety a zmírnit požadavek na počet parkovacích míst. Cílem navržené úpravy je zajistit, aby nová výstavba a změny v užívání staveb v co nejvyšší míře kryly vlastními zdroji potřebu dopravy v klidu, kterou samy vyvolají, a aby se tak chránil a zkvalitňoval veřejný prostor pro obyvatele. Zamezí se tak následnému tlaku na potřebu parkovacích míst, které by vznikly po dostavbě bytových domů, neboť dle průzkumu v terénu se ověřilo, že alespoň ke každé bytové jednotce, respektive jejím obyvatelům, náleží minimálně jeden dopravní prostředek. Z území Nového Města na Moravě je patrné, že stávající parkovací kapacity kolem bytových domů jsou nedostatečné a znehodnocuje se stávající zeleň, kterou obyvatelé bytů zabírají z důvodu nedostatku parkovacích ploch. Případně parkují v uličním

prostoru a zamezují tak obousměrnému provozu (např. ul. Pavlovova, Mendlova), to platí i pro lokality rodinných domů (např. lokalita Betlém, Holubka, ul. Výhledy atd.).

Nárůst počtu parkovacích stání oproti stanovené vyhlášce pro rodinné domy, jež požaduje 120m<sup>2</sup> na parkovací stání, je zvýšen o 100% a u bytových domů o 200%. Navýšení je přiměřené s důrazem na kvalitu a komfort života obyvatel v území.

Se změnou v území ZM4.29 všechny dotčené orgány po společném jednání vyslovily souhlas. Záměr určeného zastupitele je upravit pouze požadavek pro bytové domy, kde pro bytovou jednotku do 70 m<sup>2</sup> bude stanoveno 1 parkovací stání a pro bytovou jednotku nad 70 m<sup>2</sup> potom 2 parkovací stání. Ostatní požadavky na počet parkovacích stání zachovat dle navrhované Změny ÚP. Pořizovatel postupoval v souladu s § 49 odst. 2 stavebního zákona.

#### **Připomínka č. 9 – ze dne 19. 9. 2025**

Dotčené území: p. č. 1066/1 v k. ú. Nové Město na Moravě

Text připomínky:

Připomínka č. 1

Návrh Změny č. 4 Územního plánu Nového Města na Moravě k veřejnému projednání (dále jen „Návrh změny č. 4“) navrhuje pro pozemek parc. č. 1066/1 v katastrálním území Nové Město (dále jen „Pozemek 1066/1“) vytvoření nové plochy s kódem plochy s rozdílným způsobem využití „OK.u“ (Občanské vybavená komerční (ubytování)). ■■■ s touto změnou nesouhlasí a považuje ji za nezákonnou. ■■■ požaduje zachování jednoty Pozemků ■■■ v jedné ploše s kódem plochy s rozdílným způsobem využití „OK“.

Připomínka č. 2

Návrh změny č. 4 stanoví na samostatném Pozemku 1066/1 o výměře pouhých 900 m<sup>2</sup> samostatnou plochu s rozdílným způsobem využití s kódem „OK.u“, a to bez jakéhokoliv odůvodnění. Tato regulace svojí podrobností náleží regulačnímu plánu a její stanovení je v územním plánu nezákonné. Platný Územní plán Nového Města na Moravě ve znění Změny č. 3 (dále jen „Územní plán“) není územním plánem s prvky regulačního plánu a proces pořízení Změny č. 4 je zatížen vadou, pro kterou nemohou být součástí této změny Územního plánu prvky regulačního plánu. ■■■ požaduje zachování jednoty Pozemků ■■■ v jedné ploše s kódem plochy s rozdílným způsobem využití „OK“.

Odůvodnění:

## 2.1 Odůvodnění připomínky č. 1

- 2.1.1 Kód využití plochy s kódem „OK.u“ na Pozemku 1066/1 neodpovídá jednotnému standardu územně plánovací dokumentace dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „Vyhláška“) a jeho využití je nezákonné.

Vymezení plochy s kódem „OK.u“ na Pozemku 1066/1 je v rozporu s obsahem Změny č. 4 schválené zastupitelstvem obce. S ohledem na použití zkráceného postupu pořizování je tento rozpor zásadní, neboť byl přeskočen krok zpracování zadání změny.

Vymezení plochy s kódem „OK.u“ na Pozemku 1066/1 je v rozporu s Vyhláškou, podle které mají být plochy s různým způsobem využití vymezeny s minimální plochou 2.000 m<sup>2</sup>, a s ohledem na to, že se vztahuje na jeden konkrétní pozemek o výměře 900 m<sup>2</sup>, jedná se o podrobnost náležející regulačnímu plánu, jejíž vymezení v územním plánu (bez prvků regulačního plánu), je nezákonné. ■■■■■ považuje vymezení plochy s kódem „OK.u“ na Pozemku 1066/1 za ryze účelové, když tato plocha zahrnuje pouze jeden pozemek s jednou stavbou. Podrobnost navrženého řešení neodpovídá územnímu plánu, ale regulačnímu plánu. Zásah do práv ■■■■■ tím způsobený je disproporční a zvolená regulace zcela nevhodná.

- 2.1.2 Stanovení plochy s kódem využití „OK.u“, který předpokládá hlavní využití pro stavby ubytovacích zařízení a přípouští stavby pro bydlení, je nevhodná s ohledem na umístění Pozemku 1066/1, obklopeného stávající prodejnou ■■■■■ nádražím, a provozem přilehlé pily. Ubytovací stavby mají chráněný vnitřní prostor a stavby pro bydlení i chráněný vnější prostor. Z hlediska ochrany před stávajícím hlukem a vibracemi nelze v tomto místě takové objekty umístit.

- 2.1.3 Podle Návrhu změny č. 4 se podél silnice II/360 nachází průmyslová zóna, a tomu odpovídá charakter lokality (čl. c.2.5 Návrhu změny č. 4, textová část). S ohledem na to zde mají být plochy drobné výroby a služeb (VD), plochy lehké výroby (VL), plochy výroby a skladování (VX) a plochy komerčního občanského vybavení (OK). Tomu odpovídá i umístění Pozemku č. 1066/1 v ploše OK, nikoliv ale OK.u.

Pro objekt na Pozemku 1066/1 je dále vydáno pravomocné rozhodnutí o odstranění stavby a její odstranění bude provedeno v 02/26, i s ohledem na to je tak vymezení zvláštní plochy na tomto pozemku neúčelné.

## 2.2 Odůvodnění připomínky č. 2

- 2.2.1 Územní plán má stanovit regulaci koncepčně, ve vztahu k plochám vymezeným v souladu s Vyhláškou (minimální výměra ploch, použití předepsaných ploch s různým způsobem využití

dle jednotného standardu). Naopak prostřednictvím regulačního plánu může být stanovena regulace na úrovni jednotlivých pozemků (srov. přílohy 8 a 9 Nového stavebního zákona; obdobně vyhláška č. 500/2006 Sb. k provedení Stavebního zákona). ■■■■■ považuje vymezení plochy s kódem „OK.u“ na Pozemku 1066/1 za ryze účelové, když zahrnuje pouze jeden pozemek s jednou stavbou. Podrobnost navrženého řešení neodpovídá územnímu plánu, ale regulačnímu plánu.

- 2.2.2 O pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu musí být rozhodnuto zastupitelstvem v rozhodnutí o pořízení nebo nejpozději v zadání územního plánu. Toto se nestalo a celý proces pořizování Změny č. 4 je zatížen závažnou vadou.
- 2.2.3 O pořízení Změny č. 4 Územního plánu rozhodlo zastupitelstvo usnesením č. 9/8/ZM/2024 přijatým na 8. zasedání dne 26.2.2024 („**Usnesení o pořízení změny ÚP**“), ve kterém bylo rozhodnuto o pořizování změny zkráceným postupem.
- 2.2.4 O obsahu Změny č. 4 Územního plánu rozhodlo zastupitelstvo usnesením č. 7/10/ZM/2024 přijatým na 10. zasedání zastupitelstva dne 24.06.2024 („**Usnesení o obsahu změny ÚP**“).
- 2.2.5 Usnesení o obsahu změny ÚP bylo přijato v době tzv. „přechodného období“, ve kterém se postupovalo dle zrušeného zákona č. 183/2006 Sb. ve znění k 31.12.2023 („**Stavební zákon**“). V kontextu toho nebylo možné rozhodnout o pořízení takové změny územního plánu, která by zavedla prvky regulačního plánu do platného Územního plánu (bez prvků regulačního plánu), neboť to zákon neumožňoval (na rozdíl od současného ustanovení § 82 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. („**Nový stavební zákon**“)).
- 2.2.6 Stavební zákon bezpodmínečně vyžaduje, aby o pořízení územního plánu s prvky regulačního plánu rozhodlo zastupitelstvo v rozhodnutí o pořízení, nebo nejpozději v zadání. S ohledem na to, že zastupitelstvo v Usnesení o pořízení změny ÚP rozhodlo pouze o použití zkráceného postupu, a v Usnesení o obsahu změny ÚP rozhodlo pouze o obsahu Změny č. 4 (neboť zadání se pro zkrácený postup nezpracovává), nebyly naplněny zákonné požadavky na pořízení územního plánu (resp. jeho změny) s prvky regulačního plánu.
- 2.2.7 S ohledem na výše uvedené není možné na základě Návrhu změny č. 4 stanovit regulaci k samotnému Pozemku 1066/1 za pomoci samostatné plochy.

## **Připomínce se vyhovuje v plném rozsahu.**

### **Připomínka č. 10 – ze dne 29. 9. 2025**

Dotčené území: p. č. 1229, 1232 v k. ú. Nové Město na Moravě

Text připomínky:

Jedná se o parcelu č. 1232 v NMNM a my bydlíme v sousedství této parcely v RD č. p. 1279 na p. č. 1228/4, dále cestu p. č. 1229 a část p. č. 1232. Cesta 1229 slouží jako příjezdová cesta k našemu majetku. Jsou zde umístěny inž. sítě pro náš RD tj. kanalizace, elektro přípojka a vodovodní přípojka, vše zhotoveno námi na naše náklady. Cesta je řádně zpevněna též námi a na naše náklady a slouží ke svému účelu více jak 15 let. Dále je tu námi uskutečňována zimní a letní údržba této přes 100 m dlouhé cesty. Žádáme, aby tato cesta byla zachována v těchto skutečnostech a šíři 3,5 a víc.

Odůvodnění: Naše připomínka se nevztahuje k p. č. 1330, 1331, 1333, ale pouze k pozemku p. č. 1332, na kterém více jak 15 let hospodaříme dle řádného pronájmu tj. 1200m2 „šutroviska“,

o které jsme se postarali a také vytvořili 500m<sup>2</sup> kvalitní orné půdy naším hnojem a kompostem z plevele a listí spadaneho z okolních stromů. Máme též vyjádření Ministerstva zemědělství k vlastnění stáje pro malochov viz příloha. Proto jsme žádali již 6. 2. 2024 o projednání možného odkupu orné půdy cca 1200 m<sup>2</sup> z p. č. 1232. Naše představa: V dolní části této parcely umožnit výstavbu RD a v horní části malý sad z ovocných stromů, malý včelín pro opylení zahrad a sadu. Za vstřícnost řešení našeho záměru děkujeme.

**Přípomínce se vyhovuje částečně.**

### **ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:**

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

V textu připomínky se žadatel domáhá zachování cesty na p. č. 1229 v k. ú. Nové Město na Moravě. Daný pozemek není předmětem návrhu Změny ÚP. Tedy zůstává, dle platného Územního plánu Nové Město na Moravě, zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití dopravy jiné (místní). V tomto bodě se připomínka zamítá, neboť se nedotýká věcné Změny ÚP. Byť již platný územní plán zohledňuje požadovanou připomínku na zachování cesty.

V odůvodnění se žadatel zmiňuje, že připomínka se týká i p. č. 1232 v k. ú. Nové Město na Moravě. Vzhledem k osobnímu jednání pořizovatele a žadatele před podáním připomínky byl pořizovatel obeznámen se záměrem žadatele. V dobré víře pořizovatel bere na vědomí i uvedenou připomínku, která byla stanovena až v odůvodnění připomínky žadatele. Žadatel se domáhal vlastnictví pozemku (v současné době p. č. 1232 v k. ú. NMNM je ve vlastnictví města Nové Město na Moravě), nicméně územní plán neřeší majetkové vztahy v území. V připomínce je konstatováno, aby na daném pozemku byla umožněna výstavba RD a sad s výstavbou včelína. Územní plán neumísťuje jednotlivé stavby, to územnímu plánu nepřísluší. Pouze umožňuje rozvoj území. Návrhem Změny ÚP se pozemek p. č. 1232 v k. ú. NMNM zařazuje do plochy s rozdílným způsobem využití bydlení individuální (BI). V rámci podmínek využití plochy BI lze připustit výstavbu rodinného domu i realizovat zahradu a případné včelníky a včelnice. Plocha BI splňuje jednotlivé body připomínky a tudíž není třeba v návrhu Změny ÚP nic měnit.

Pořizovatel se dále identifikoval při vypořádání všech podaných připomínek i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55, kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení připomínek nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého návrhu Změny ÚP.

### **Přípomínky určeného zastupitele k úpravě návrhu Změny ÚP.**

Dotčené území: zastavitelná plocha Z.177 v návrhu Změny ÚP

Text připomínky:

Požadujeme vypuštění podmínky na zpracování územní studie pro zastavitelnou plochu Z.177, která se nachází v k. ú. Olešná na Moravě. Byl zpracován návrh parcelace pro celou lokalitu, která spočívá ve vymezení 4 stavebních parcel a návrhu obousměrné komunikace. Je nadbytečné zde držet požadavek na zpracování územní studie. Velikost stavebních parcel se pohybuje v rozmezí 1 000 – 1 400 m<sup>2</sup> a je zajištěn přechod směrem do volné krajiny, podlažnost 1 NP + podkroví a stanovuje se transparentní typ oplocení. Tyto požadavky jsou zajištěny stanovenými specifickými podmínkami pro zastavitelnou plochu Z.177 v návrhu Změny ÚP.

**Připomínce se vyhovuje v plném rozsahu.**

Dotčené území: k. ú. Nové Město na Moravě

Text připomínky:

Požadujeme upravit stanovený počet parkovacích a odstavných stání pro bytové domy. Na základě diskuze a ankety, která proběhla v rámci zastupitelstva města Nové Město na Moravě vzešla výsledná podoba pro stanovení počtu parkovacích a odstavných stání, kde pro bytovou jednotku do 70 m<sup>2</sup> je požadavek na 1 parkovací stání a od velikosti bytové jednotky nad 70 m<sup>2</sup> se požadují 2 parkovací stání. Tento regulativ bude v návrhu Změny ÚP nahrazen, místo uváděného požadavku, který požadoval 40 m<sup>2</sup>.

**Připomínce se vyhovuje v plném rozsahu.**

## **NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚP**

V rámci opakovaného veřejného projednání byla uplatněna následující připomínka, která byla vyhodnocena v souladu s ust. § 98 odst. 2 stavebního zákona: S ohledem na cíle a úkoly územního plánování zpracoval pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, **včetně jeho odůvodnění, je-li navrženo připomínce nevyhovět nebo vyhovět pouze částečně.**

### **Připomínka č. 1 – ze dne 22. 4. 2026**

Dotčené území: p. č. 343/9 k. ú. Petrovice u Nového Města na Moravě

Text připomínky: Podání se týká vypuštění plochy Z.185 navržené s funkčním využitím občanské vybavení komerční (OK), která se vztahuje k pozemku parc. č. 343/9 v k. ú. Petrovice u Nového Města na Moravě.

Nejvyšší správní soud opakovaně judikuje, že není-li závazný podklad nebo závazné stanovisko přezkoumatelné, trpí touto vadou i navazující akt veřejné moci; to plyne zejména z rozsudku č. j. 1 As 375/2018-26 a z navazující judikatury, která výslovně požaduje, aby ze stanoviska bylo zřejmé, jaké skutkové okolnosti orgán posuzoval a z jakých odborných úvah vycházel.

Vypuštění plochy Z.185 představuje nejtvrďší možné řešení. Ochrana krajinného rázu, drobné sakrální stavby, dřevin a zemědělského půdního fondu je legitimním veřejným zájmem; to však samo o sobě neprokazuje potřebnost a přiměřenost absolutního vypuštění plochy z požadované změny. Ve spise není doloženo, proč těchto cílů nebylo možné dosáhnout mírnějšími prostředky, zejména redukcí rozsahu plochy, úpravou geometrie plochy, stanovením odstupů od citlivých prvků, uložením pásu izolační zeleně, omezením objemového a výškového řešení či jiným způsobem.

Podatelé k jednotlivým argumentům kvůli kterým byl jejich návrh ze změny územního plánu vypuštěn, uvádějí následující:

Argument orgánu ochrany ZPF o vzniku proluky a ztížení obhospodařování neodpovídá skutečnému stavu v území. Z přiloženého snímku katastrální mapy s ortofotomapou je zřejmé, že pozemek parc. č. 343/9 není součástí souvislého zemědělsky obhospodařovaného bloku, nýbrž je oddělen od okolních velkých zemědělsky obhospodařovaných ploch komunikací na pozemku p. č. 517/1 vedeném jako ostatní komunikace a dále silnicí č. 354 (kterou tvoří pozemek p. č. 342/2 a pozemek p. č. 422/2).

Pozemek parc. č. 343/1, který se nachází mezi posledním domem v obci a pozemkem p.č. 343/9, je ve vlastnictví vlastníka sousedního pozemku p.č. 343/2. Pozemek p.č. 343/1 je přímo napojen na pozemek p.č. 517/1 – ostatní komunikace a je obhospodařován jiným způsobem než pozemek p.č. 343/9 i než okolní větší zemědělské plochy. Pozemek parc. č. 343/9 tak již nyní vykazuje znaky samostatně vymezené a od okolních zemědělských ploch oddělené parcely, která ze dvou stran přímo sousedí s pozemky užívanými jako silnice nebo ostatní komunikace. Z uvedeného plyne, že pozemek parc. č. 343/9 již nyní netvoří součást souvislého obhospodařovaného zemědělského celku, který by bylo možné jeho vymezením jako zastavitelné plochy narušit nebo znehodnotit. Podatelé mají za to, že vyhověním požadované změně nedojde k žádnému ztížení obhospodařování zbylé plochy. Stanovisko vycházející z opačného předpokladu je založeno na nesprávném skutkovém základu. O to více bylo povinností dotčeného orgánu i pořizovatele konkrétně doložit, jakým způsobem bude dotčeno obhospodařování zbylé plochy a proč nebylo možné využít mírnější variantu. To z dostupných podkladů neplyne. Požadavek, aby správní úvaha vycházela z řádně zjištěných skutkových okolností a byla srozumitelně vysvětlena, vyplývá i z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu.

Orgán ochrany přírody a krajiny hovoří ve svých podkladech o drobné sakrální stavbě, není však zřejmé, o jakou stavbu se jedná.

Podatelé se domnívají, že se jedná o kříž umístěný pravděpodobně na pozemku p. č. 342/2, tedy na pozemku označeném jako silnice, nikoli přímo na pozemku p. č. 343/9. Pozemek p.č. 342/2 není ve vlastnictví podatelů a není ani předmětem navrhované změny. Podklady současně neobsahují konkrétní místní a vizuální rozbor, z něhož by bylo patrné, proč by nebylo možné ochránit tuto stavbu stanovením podmínek pro její ochranu. Je nutné zdůraznit, že se tato drobná sakrální stavba nachází přímo u silnice č. 354. Je tedy otázkou, jak by ji využití pozemku p.č. 343/9 jako plochy občanského vybavení komerční, mohlo negativně ovlivnit. Stejně tak nebylo dotčeným orgánem odůvodněno, jaké dřeviny rostoucí mimo les mají být chráněny a zda se tyto nacházejí přímo na pozemku p. č. 343/9 nebo na některém z okolních pozemků – např. 342/2, který je v katastru nemovitostí zapsán jako silnice a užíván jako silnice č. 354. V případě, že se jedná o stromy na pozemku p. č. 342/2, tak podatelé uvádí, že tento není v jejich vlastnictví, není předmětem navrhované změny a tudíž nemohou nyní a ani v budoucnu v souvislosti s případným novým využitím pozemku p. č. 343/9 se stromy žádným způsobem nakládat, zejména je nemohou vykácet. Ostatně ve stanovisku mohl dotčený správní orgán také stanovit podmínky pro jejich ochranu.

Podatelé uvádí, že žádný z dotčených orgánů nepřihlížel k tomu, že pozemek p. č. 343/9 se nachází v přímém sousedství s několika cyklotrasami, které v okolí Nového Města na Moravě vedou a které jsou i lákadlem pro jeho návštěvníky. Jedná se o cyklotrasu č. 19 (Posázavská) a cyklotrasu č. 103. Přímé sousedství s těmito cyklotrasami také podporuje funkční vazbu záměru prodejny, servisu a půjčovny kol a elektrokol k místní cyklistické infrastruktuře a cykloturistice, na kterou ostatně láká návštěvníky do regionu jak Nové Město na Moravě, tak Kraj Vysočina. Podatelé mají za to, že vypuštěním plochy Z.185 z návrhu Změny č. 4 došlo k zásahu do jejich majetkové sféry, který však nebyl řádně odůvodněn a neobstál v testu proporcionality.

Město Nové Město na Moravě nejprve schválilo zařazení požadavku do obsahu změny, uzavřelo s panem Simajchlem dohodu a převzalo úhradu nákladů pořízení; tím založilo

přínejmenším legitimní důvěru podatelů v to, že jeho návrh bude posouzen seriózně, na základě správných podkladů a s individualizovaným odůvodněním případného zamítnutí.

Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 6 As 319/2021-111 výslovně připomněl, že změna územního plánu může představovat zásadní dotčení vlastnického práva a že soudní přezkum se zaměřuje mimo jiné na nepřezkoumatelnost a nedostatek důvodů. Ústavní soud v nálezu sp. zn. II. ÚS 482/10 potvrdil, že územní plán je způsobilý zasáhnout do vlastnického práva a že přezkum opatření obecné povahy probíhá v logice pětikrokového algoritmu; v nálezu sp. zn. I. ÚS 655/17 pak akcentoval nutnost proporcionální rovnováhy mezi právem obce na samosprávu a dotčenými základními právy.

S ohledem na vše shora uvedené zejména s přihlédnutím k tomu, že stanoviska dotčených orgánů nejsou dostatečně odůvodněna a jsou v rozporu se skutečným stavem v dané lokalitě, kdy jednak nebylo prokázáno, že by se na pozemku p. č. 343/9 nacházela nějaká drobná sakrální stavba, nebylo prokázáno, že by se na pozemku p. č. 343/9 nacházely stromy rostoucí mimo les a je zcela v rozporu s místní situací závěr, že by změnou využití pozemku došlo ke vzniku proluky a že by došlo ke ztížení obhospodařování zbylé plochy, když s ohledem na obklopení pozemku p. č. 343/9 ze dvou stran silnicemi, žádná samostatná zbytková plocha, jejíž obhospodařování by mohlo být změnou dotčeno, zde fakticky nevzniká.

Podatelé proto navrhují, aby pořizovatel této připomínce vyhověl a:

1. znovu věcně posoudil plochu Z.185 ve vztahu k pozemku parc. č. 343/9 v k. ú. Petrovice u Nového Města na Moravě,
2. opatřil nové vyjádření dotčených orgánů k možnosti mírnějšího, regulovaného a podmíněného řešení,
3. opětovně zahrnul plochu Z.185 do návrhu Změny č. 4 Územního plánu Nové Město na Moravě, případně aby pořizovatel a dotčené orgány v mezích své působnosti sami posoudili a konkretizovali takové regulační podmínky nebo redukovanou variantu, která by šetřila veřejné zájmy a současně nebyla nepřiměřeným zásahem do práv podatelů.

**Připomínce se nevyhovuje.**

#### **ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE:**

Pořizovatel ověřil, zda podání obsahuje náležitosti dle § 97 odst. 2 stavebního zákona a konstatuje, že podání bylo uplatněno písemně a je opatřeno identifikačními údaji a podpisem osoby, která jej uplatňuje. V podání je vymezeno území dotčené připomínkou, je obsažen vlastní obsah připomínky a odůvodnění.

Požadavek na opětovné zařazení plochy Z.185 do návrhu změny územního plánu byl v průběhu pořizování řádně posouzen a na základě stanovisek dotčených orgánů zejména orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a orgánu ochrany přírody a krajiny byl vypuštěn z návrhu Změny ÚP. Oba tyto orgány uplatnily k předmětné ploše Z.185 nesouhlasná stanoviska, a to z důvodů ochrany veřejných zájmů svěřených jim zvláštními právními předpisy.

S ohledem na tato negativní stanoviska bylo svoláno jednání s dotčenými orgány zastupujícími ochranu zemědělského půdního fondu a ochranu přírody a krajiny ke dni 9. 10. 2025 za účelem prověření možnosti ponechání v návrhu ÚP, či nalezení kompromisního nebo mírnějšího řešení. Bylo navrhováno na jednání mírnější řešení o zmenšení zastavitelné plochy, stanovení specifických podmínek pro danou plochu ohledně výškové hladiny zástavby, umístění staveb v nižší poloze, respektování stávající zeleně, obhospodařování sousedního pozemku spíše jako

zahrada a samozásobitelství než obhospodařování velkého půdního bloku atd. V rámci tohoto jednání byly diskutovány i varianty úpravy rozsahu plochy a stanovení regulačních podmínek, jak bylo uvedeno výše. V rámci jednání s DO bylo argumentováno cyklostezkami v okolí, ochranou veřejného zdraví – eliminace hluku a emisí z dopravní obsluhy, nenarušení pohledových os, neboť v blízkosti se nachází lom kamene. Argumentováno bylo také to, že současný provoz prodejny a servisu elektrokol se nachází uprostřed obce Petrovice, kde je nedostatečná kapacita pro parkování, eliminoval by se hluk a emise z dopravní obsluhy daného provozu vymístěním z návesního prostoru, podpořena by byla ochrana stávající zástavby rodinných domů odcloněním a minimalizací kolize rodinného bydlení a občanské vybavenosti komerční. Na základě vyvolaného jednání bylo dohodnuto, že se DO zastupující jak ochranu ZPF, tak ochranu přírody a krajiny nedokázal rozhodnout, zda by s danou úpravou souhlasil, proto bylo dohodnuto, následující: DO udělá místní šetření na místě a následně e-mailovou formou předá odpověď, zda s danou plochou souhlasí, nesouhlasí, případně souhlasí za konkrétních specifických podmínek. Dotčené orgány po místním šetření setrvaly na svých nesouhlasných stanoviscích, jak z hlediska ochrany ZPF, tak ochrany přírody a krajiny, kde neshledaly žádnou variantu řešení, která by byla z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů akceptovatelná.

Pořizovatel je tedy podle platné právní úpravy vázán stanovisky dotčených orgánů, pokud jsou uplatněna v mezích jejich působnosti a v souladu s právními předpisy, dle § 54 stavebního zákona. V daném případě neshledal pořizovatel důvody pro postup podle § 55 stavebního zákona vedoucí k překonání těchto stanovisek, ani nebylo prokázáno, že by stanoviska byla nezákonná či zjevně nepřiměřená. K tomu lze odkázat na ustálenou judikaturu Nejvyšší správní soud, např. rozsudek č. j. 2 As 75/2009-113, podle něhož závazné stanovisko dotčeného orgánu představuje odborný podklad, z něhož správní orgán vychází, a není oprávněn jej nahrazovat vlastní úvahou; není-li takové stanovisko změněno zákonným postupem, musí z něj správní orgán vycházet. Obdobně v rozsudku č. j. 1 As 224/2018-62 soud zdůraznil, že správní orgán není oprávněn přezkoumávat věcnou správnost závazného stanoviska, a nahrazovat ho svojí správní úvahou.

Na základě výše uvedeného, zejména s ohledem na přetrvávající nesouhlas orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a orgánu ochrany přírody a krajiny, nebylo možné plochu Z.185 do návrhu změny územního plánu opětovně zařadit.

To, že podatelé argumentují uzavřenou dohodou č.14/2024 je irelevantní, neboť se nedotýká věcné změny územního plánu. Pzn.: Uvádíme, že v dohodě je deklarován článek III. odst. 3, kde je stanoveno upozornění na možnost neprůchozího požadavku např. udělením nesouhlasu dotčeného orgánu. Podatel tak nemůže legitimně očekávat průchodnost svého požadavku, když byl na případná úskalí upozorněn v předstihu.

Pořizovatel se dále identifikoval při vypořádání podané připomínky i s rozsudkem Nejvyššího správního soudu, sp. zn. 2 Ao 3/2007 - 55 , kdy vždy jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř

těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky.

Pořizovatel s určeným zastupitelem postupoval při hodnocení připomínky nanejvýš uvážlivě a plně s ohledem na proporcionální řešení celého návrhu Změny ÚP.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK:

Změna ÚP	Změna č. 4 Územního plánu Nové Město na Moravě
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ZÚR KrV	Zásady územního rozvoje Kraje Vysočina
ÚAP	Územně analytické podklady SO ORP Nové Město na Moravě
ZPF	Zemědělský půdní fond
OPK	Ochrana přírody a krajiny
KrÚ	Krajský úřad
MěÚ	Městský úřad Nové Město na Moravě
ŽP	Životní prostředí
VKP	Významný krajinný prvek
RD	Rodinný dům
DO	Dotčený orgán
Stavební zákon	Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
KN	Katastr nemovitostí
TTP	Trvale travní porost
MHD	Městská hromadná doprava
NMNM	Nové Město na Moravě
ŽP	Životní prostředí