

**NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK
UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU
ZMĚNY č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU
NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ**

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

MĚSTSKÝ ÚŘAD NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ
ODBOR STAVEBNÍ A ŽP – LISTOPAD 2025
Nejedlá Linda

NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK K NÁVRHU ZMĚNY ÚP

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 zpracuje 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 lze vyhodnotit společně.

Připomínka č. 1 – ze dne 14. 8. 2025

GASNET s.r.o.

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.“

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!

Přípomínce se vyhovuje v plném rozsahu.

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.

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.

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

**Marek Šupka, Helena
Lukášková**

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**

**Ing. arch. Josef Cacek
Ing. Vít Sladký**

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 zázemím 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 možná 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 Ing. arch. Josef Cacek
ze dne 22. 9. 2025 Ing. Vít Sladký**

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

Text připomínky:

Navrhují 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.

Přípomínce 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 Ing. arch. Josef Cacek
ze dne 22. 9. 2025 Ing. Vít Sladký**

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.

Přípomínce 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. Záběr 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	Ing. arch. Josef Cacek
	ze dne 22. 9. 2025	Ing. Vít Sladký
	ze dne 2. 10. 2025	Mgr. Ing. arch. Petra Pleskačová

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 umístování 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 dojet 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 odstavných 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 m², 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 m² včetně a nejméně 2 stání pro každou bytovou jednotku o podlahové ploše nad 40 m².“

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 m² 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 120m² 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 m² bude stanoveno 1 parkovací stání a pro bytovou jednotku nad 70 m² potom 2 parkovací stání. Ostatní požadavky na počet parkovacích stání zachovat dle navrhované Změny ÚP. Pořizovatel postupoval v součinnosti ust. § 49 odst. 2 stavebního zákona.

Připomínka č. 9 – ze dne 19. 9. 2025

Lidl Česká republika s.r.o.

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)). Lidl s touto změnou nesouhlasí a považuje ji za nezákonnou. Lidl požaduje zachování jednoty Pozemků Lidlu 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 m² 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. Lidl požaduje zachování jednoty Pozemků Lidlu 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 m², a s ohledem na to, že se vztahuje na jeden konkrétní pozemek o výměře 900 m², jedná se o podrobnost náležející regulačnímu plánu, jejíž vymezení v územním plánu (bez prvků regulačního plánu), je nezákonné. Lidl 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 Lidlu 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 Lidl, 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). Lidl 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

**Josef Doležal, Helena
Doležalová**

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 šíří 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 „štroviska“, o které jsme se postarali a také vytvořili 500m² 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 m² 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.

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.

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 neumisťuje 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 nescíslně 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.

Připomínky 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 m² 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 m² je požadavek na 1 parkovací stání a od velikosti bytové jednotky nad 70 m² se požadují 2 parkovací stání. Tento regulativ bude v návrhu Změny ÚP nahrazen, místo uváděného požadavku, který požadoval 40 m².

Připomínce se vyhovuje v plném rozsahu.

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