

# ZMĚNA Č. 1 RP LOKALITA Z33 - NÁVRH UL. TISOVSKÁ, VYSOKÉ MÝTO

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Požizovatel :

**MÚ Vysoké Mýto, OSÚ a ÚP**

B. Smetany 92, 566 01 Vysoké Mýto

Zpracovatel :

**R21 Architects s.r.o.**

Mánesova 864/19, 120 00 Praha 2

Architekt :

Ing. arch. Hynek Vlach

Číslo paré:

Revize :

Číslo projektu : 0328

Dat.vydání : 03 / 2026

**ZMĚNA č. 1 REGULAČNÍHO PLÁNU - NÁVRH,  
Lokalita Z33, Vysoké Mýto-ul. Tisovská**

- **Pořizovatel Změny č.1 Regulačního plánu**

**Městský úřad Vysoké Mýto**

Odbor rozvoje města a územního plánování

B. Smetany 92

566 01 Vysoké Mýto

- **Zpracovatel Změny č.1 Regulačního plánu**

**R21 Architects s.r.o.**

Mánesova 864/19

120 00 Praha 2

IČ: 241 80 611

**Ing. arch. Hynek Vlach**

autorizovaný architekt ČKA 03 731 (A.1)

Spolupráce: **Ing. Lada Vlčková**

II.	REGULAČNÍ PLÁN - TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ .....	1
II.1 (a)	Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu .....	3
II.1 (b)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona .....	3
II.1 (c)	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	4
II.1 (d)	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	4
II.1 (e)	Vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny .....	4
II.1 (f)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty.....	5
II.1 (g)	Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu .....	5
II.1 (h)	Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory a .....	5
II.1 (i)	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	5
II.1 (j)	Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem .....	5

## **II.1 (a) Stručný popis postupu pořízení Změny č. 1 regulačního plánu**

Rozhodnutí o pořízení změny a souhlas s návrhem zadání změny bylo projednáno Zastupitelstvem města Vysoké Mýto dne 17.09.2025 usnesením č. 104/2025

Účel navrhované změny č.1 RP Z.33 oproti stávajícímu regulačnímu plánu vydaného v květnu 2015 se zásadně nemění. Regulační plán stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb pro další správní rozhodnutí.

## **II.1 (b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona**

Území řešené regulačním plánem leží na východním okraji města Vysoké Mýto, při silnici III/3576. Regulační plán pro lokalitu Z33 v ulici Tisovská je zpracován v souladu s platným ÚP Vysoké Mýto schváleným usnesením č.61/10 zastupitelstvem města Vysoké Mýto dne 23.6.2010 a vydán Opatřením obecné povahy č.1/2010 ve znění Změny č. 1 schválené dne 18.9.2013 zastupitelstvem města a **Změny č.2 schválené dne 16.9.2015 zastupitelstvem města**. Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů je vyhodnocena v platném ÚP Vysoké Mýto. Soulad s Politikou územního rozvoje byl prověřen v rámci zpracování platného ÚP včetně Změn. Návrh regulačního plánu neovlivňuje širší vztahy v území.

### **Soulad se ZÚR Pk**

Řešené území je součástí Pardubického kraje, pro který byla zpracována a schválena ÚPD -Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále jen ZÚR Pk). **Zastupitelstvo Pardubického kraje, jako příslušný orgán ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 písmene a) stavebního zákona, za použití ustanovení § 36 odst. 4 stavebního zákona, vydalo dne 25. 6. 2024 usnesením č. Z/400/24 Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje. Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024.**

Z této ÚPD nevyplývají žádné záměry ani jiné požadavky, které by musely být zohledněny při návrhu řešení RP.

### **Soulad s územním plánem**

Území řešené Regulačním plánem je v platném ÚP Vysoké Mýto vymezeno jako zastavitelné, je určeno pro bydlení v bytových domech BH jako zastavitelná plocha ozn. a.9/z. Změnou č. 1 územního plánu je změněno funkční zařazení této plochy a nově je zařazena do ploch pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské BI, nové označení je Z.33. **Změna č.2 územního plánu ponechává plochu Z.33 beze změn (plocha pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské BI).**

Území řešené regulačním plánem bylo částečně rozšířeno oproti vymezenému zastavitelnému území, zahrnuje tyto funkční plochy dle platné ÚPD:

- plochy pro bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI)
- plochy systému sídlení zeleně: zeleň - ochranná a izolační (podél severní hranice lokality při silnici III. třídy)
- plochy dopravní infrastruktury: plochy dopravy silniční - místní obslužné a účelové komunikace (DSÚ) (podél části JZ hranice řešeného území)

Koncepce stanovená platnou ÚPD je regulačním plánem respektována. Upřesněny jsou systémy technické infrastruktury, které jsou vedeny v uličních prostorech dle návrhu členění lokality. Podrobněji řeší např. přeložení části trasy stávajícího plynovodu z důvodu lepší využitelnosti plochy.

## **II.1 (c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Změna č.1 RP není v rozporu s požadavky jiných právních předpisů ani se stanovisky dotčených orgánů. Požadavky na řešení rozporů nebyly vzneseny.

## **II.1 (d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

### **Soulad s Politikou územního rozvoje**

Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších vztahů je vyhodnocena v platném ÚP Vysoké Mýto. Soulad s Politikou územního rozvoje byl prověřen v rámci zpracování platného ÚP včetně Změn. Návrh regulačního plánu **ani jeho změny č. 1** neovlivňuje širší vztahy v území.

### **Soulad se ZÚR Pk**

Řešené území je součástí Pardubického kraje, pro který byla zpracována a schválena ÚPD -Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále jen ZÚR Pk). **Zastupitelstvo Pardubického kraje, jako příslušný orgán ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 písmene a) stavebního zákona, za použití ustanovení § 36 odst. 4 stavebního zákona, vydalo dne 25. 6. 2024 usnesením č. Z/400/24 Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje. Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024.**

Z této ÚPD nevyplývají žádné záměry ani jiné požadavky, které by musely být zohledněny při návrhu řešení RP.

## **II.1 (e) Vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny**

- **Vymezení a uspořádání zastavitelných ploch a jejich navržené funkční využití, včetně návrhu nové parcelace**
  - viz výkresová část - B1 - Hlavní výkres a kap.I.1(b) textové části
- **Stanovení uličních, stavebních, a pomocných stavebních čar**
  - viz výkresová část - B1 - Hlavní výkres a kap.I.1(c) textové části
- **Stanovení podmínek prostorového uspořádání staveb s funkcí hlavní (objekty pro bydlení)**
  - viz výkresová část - B1 - Hlavní výkres a kap.I.1(c) textové části
- **Stanovení komunikací pro motorovou, cyklistickou i pěší dopravu**
  - viz výkresová část - B1 - Hlavní výkres a kap.I.1(d) textové části
- **Stanovení limitů rozlohy pozemku pro bydlení**
  - viz výkresová část - B1 - Hlavní výkres a kap.I.1(b) textové části
- **Stanovení koeficientů zastavěnosti a zeleně v dané lokalitě**
  - viz výkresová část - B1 - Hlavní výkres a kap.I.1(b) textové části
- **Vymezení dopravního koridoru cyklostezky**
  - viz výkresová část - B1 - Hlavní výkres a kap.I.1(d) textové části

- Stanovení maximální výšky a druh oplocení, a umístění oplocení jednotlivých pozemků
  - viz výkresová část - B1 - Hlavní výkres a kap.I.1(c) textové části
- Vymezení zastavitelných ploch pro doplňkové stavby včetně regulace těchto staveb (maximální rozměry, typ zastřešení, materiál)
  - viz výkresová část - B1 - Hlavní výkres a kap.I.1(c) textové části

#### **II.1 (f) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty**

Navržené řešení odpovídá požadavkům schváleného Zadání Z1 RP. Varianty nebyly na úrovni zpracování Z1 RP řešeny.

#### **II.1 (g) Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu**

Požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu nejsou v rámci této Změny č. 1 RP stanoveny.

#### **II.1 (h) Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory republikového a nadmístního významu.**

Vynětí pozemků ze ZPF bude provedeno na základě podkladu zpracovaného na podkladu dokumentace pro vydání povolení stavby komunikací a inženýrských sítí. V rámci této dokumentace bude zpracován podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF v souladu s zákonem č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF a dle vyhl. č. 271/2019 Sb, 48/2011 Sb. a 488/2020 Sb.

Celková výměra řešeného území - 2,9823 ha  
Komunikace a chodníky - 0,2939 ha  
Plochy pro bydlení - 1,9902 ha  
Plochy pro obslužné funkce - 0,7248 ha  
Plochy pro veřejná prostranství a veřejná zeleň - 0,7365 ha

#### **II.1 (i) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

Vyhodnocení připomínek bude doplněno po projednání této Z1 RP.

#### **II.1 (j) Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem**

Dokumentace Z1 RP je zpracována v souladu vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.