

Spisová značka: MUVM/27755/2014/379
Naše číslo jednací: MUVM/007169/2025/ORM-SoJ

Sp. a skart. znak a lhůta: 326.1 A/5
Počet listů: 14
Počet příloh: 0

Vyřizuje: Jana Sommrová
Telefon: 465 466 169
E-mail: jana.sommrova@vysoke-myto.cz

Ve Vysokém Mýtě: 19.03.2026

NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU VYSOKÉ MÝTO NA ZÁKLADĚ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ

konaného 26.11.2025

Městský úřad Vysoké Mýto, odbor stavebního úřadu a územního plánování jakožto úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") na základě projednání návrhu Změny č. 3 Územního plánu Vysoké Mýto podle § 96 stavebního zákona vypracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona a s ohledem na § 38 a § 39 stavebního zákona tento

NÁVRH VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Zastupitelstvo města Vysoké Mýto usnesením č. 37/25 na veřejném zasedání dne 14.05.2025 potvrdilo předchozí rozhodnutí o pořízení Změny č. 3 Územního plánu Vysoké Mýto ze dne 15.06.2022, č. usnesení 88/22 a schválilo Návrh zadání Změny č. 3 Územního plánu Vysoké Mýto v souladu s § 111 stavebního zákona.

Návrh Změny č. 3 Územního plánu Vysoké Mýto byl v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) stavebního zákona ve spojení s § 334b odst. 6 stavebního zákona ode dne 24.10.2025 až do dne 09.12.2025 vystaven k nahlédnutí způsobem umožňujícím dálkový přístup v Národním geoportálu územního plánování:

<https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/276294aa-2f02-4096-9835-5b53ed644904>.

Seznam fyzických a právnických osob a jejich připomínek:

P. číslo	Fyzické a právnické osoby	Číslo jednací	Datum doručení
	Fyzické osoby:		
1	[REDACTED]	MUVM/107440/2025	05.11.2025
2	[REDACTED]	MUVM/112949/2025	20.11.2025
3	[REDACTED]	MUVM/113561/2025	24.11.2025
4	[REDACTED]	MUVM/120080/2025	01.12.2025
5	[REDACTED]	MUVM/127468/2025	08.12.2025
6	[REDACTED]	MUVM/127585/2025	08.12.2025
7	[REDACTED]	MUVM/127587/2025	08.12.2025
8	[REDACTED]	MUVM/127588/2025	08.12.2025

P. číslo	Fyzické a právnické osoby	Číslo jednací	Datum doručení
9	[REDACTED]	MUVM/129014/2025	10.12.2025
10	[REDACTED]	MUVM/128705/2025	09.12.2025
11	[REDACTED]	MUVM/128706/2025	09.12.2025
	Právnické osoby:		
12	[REDACTED]	MUVM/129266/2025 MUVM/129269/2025	10.12.2025 10.12.2025

Přehled připomínek a jejich řešení:

(Vyhodnocení připomínek a pokyn pořizovatele k provedení úprav dokumentace je uvedeno pod jednotlivými body jako odstavec psaný tučnou kurzívou).

Připomínky fyzických osob:

č. 1

č. j.: MUVM/107440/2025
doručeno: 05.11.2025

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Obsah připomínky 1:

Nesouhlasím, s umístěním kanalizačního vedení přes pozemek č. 302/20, který souží k soukromým účelům a individuální rekreaci.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje / nepřísluší jí věcné projednání v rámci této změny.

Odůvodnění:

Předmětem aktuálně pořizované změny č. 3 Územního plánu Vysoké Mýto není revize trasy kanalizace na pozemku par. č. 302/20, k. ú. Lhůta u Vysokého Mýta. Tato infrastruktura byla do územního plánu zahrnuta na základě předchozí schválené dokumentace (Změna č. 2), která je platná a účinná od 05.10.2015.

Podle ustálené judikatury a principů právní jistoty nelze v řízení o změně územního plánu podávat připomínky proti těm částem územního plánu, které se touto změnou neupravují.

č. 2

č. j.: MUVM/112949/2025
doručeno: 20.11.2025

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Obsah připomínky 2/1:

Na základě projednávaného záměru výstavby bytových domů v transformační ploše T.37 chci požádat o zrušení výškových omezení s ohledem na výšky terénu parku a tyto výškové regulativy přenechat regulačnímu plánu.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Stanovení výškových regulativů pro plochu T.37 je do návrhu Změny č. 3 Územního plánu Vysoké Mýto vloženo jako klíčový nástroj k ochraně urbanistických a krajinných hodnot dané lokality, zejména s ohledem na bezprostřední sousedství s parkem Jungmannovy sady, který představuje významný prvek zeleně a rekreace v samotném centru města. Výškový limit, který nepřekračuje úroveň terénu parku, zajišťuje, že nová zástavba nevytvoří pohledovou bariéru a nenaruší horizont parku, což je v souladu s cíli územního plánování podle § 38 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Město vítá transformaci plochy T.37 na lokalitu s menšími bytovými domy, které svým měřítkem urbanisticky budou citlivě reagovat na charakter navazujícího území. Ponechání výškové regulace na navazujících stupních dokumentace (bez pevných mantinelů v Územním plánu) by vnášelo do území nepřijatelnou míru nejistoty, která by mohla vést k naddimenzování stavebních objemů na úkor kvality veřejného prostoru a oslunění. Stanovení výškové hladiny přímo v Územním plánu poskytuje jasné a neměnné mantinely již ve fázi akvizice pozemku. Tím se přechází budoucím konfliktům v rámci povolování záměru.

Obsah připomínky 2/2:

Dále žádám o zrušení podmínky nutnosti vypracování územní studie pro plochu T.37. Ohledně této lokality již proběhlo několik jednání včetně účasti zástupců NPÚ a krajského úřadu, kdy se projednával a odsouhlasil dokument řešící dané území z pohledu územního plánu a dispozičních řešení.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Územní studie (ÚS) představuje v rámci systému územního plánování klíčový územně plánovací podklad, jehož režim je upraven v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). ÚS není vydávána formou opatření obecné povahy, a proto nezakládá přímou právní závaznost pro rozhodování v území v tom smyslu, že by přímo ukládala práva a povinnosti subjektům. Slouží primárně k prověření a návrhu řešení vybraných problémů v území, například k detailnímu rozpracování urbanistické, architektonické nebo dopravní koncepce konkrétní lokality. Dokáže zajistit nejen rozmístění budov, tak, aby tvořily logické celky a nebyly pouze soliterními objekty bez vzájemné vazby, přesné vymezení tras komunikací, pěších propojení na Jungmannovy sady, ale i ochranu limitů využitelnosti území jako je lokální prvek ÚSES nebo Blahovský potok. Předchozí jednání s NPÚ je cenným podkladem, avšak nenahrazují procesní a koordinační funkci územní studie jako podkladu pro rozhodování v území. Existence územní studie, která se následně stane podkladem pro změnu závazného regulačního plánu MPZ Vysoké Mýto, je jedinou garancí, že v sousedství parku nevznikne nevhodná zástavba.

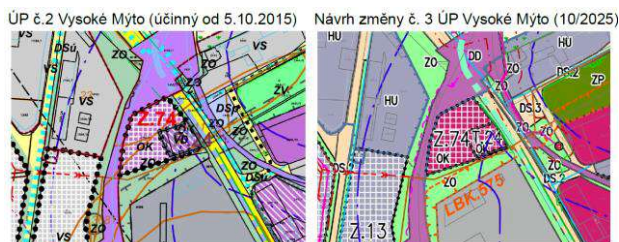
č. 3

č. j.: MUVM/113561/2025
doručeno: 24.11.2025

██████████
██████████
██████████
██████████

Obsah připomínky 3/1:

Změnou má být plocha P.24 (nově T.24) **zrušena jako VD a přiřčleněna k sousední ploše Z.74**, vedené jako **OK – občanské vybavení komerční**. S touto změnou jako vlastníci **NESOUHLASÍME**.



Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.

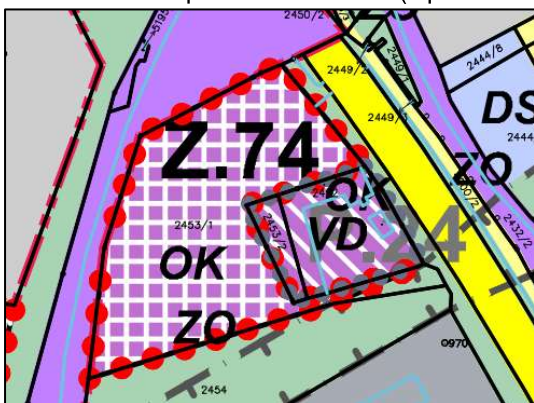
Odůvodnění:

Textová část k ploše Z.74 a P.24 (Úplné znění po Změně č. 2 ÚP Vysoké Mýto)

Kód plochy	Charakteristika plochy	OK – občanské vybavení - komerční
Z.74	funkční využití	0,28 ha
Katastrální území	výměra	
Vysoké Mýto	lokální podmínky	<ul style="list-style-type: none"> Dopravní napojení lokality bude řešeno společně jedním (stávajícím) sjezdem spolu s plochou P.24 Lokalita leží v ochranném pásmu dráhy. Využití lokality je podmíněně přípustné, pokud bude v rámci např. územního řízení prokázáno, že byly splněny podmínky stanovené příslušným dotčeným orgánem.

Kód plochy	Charakteristika plochy	OK – občanské vybavení - komerční
P.24	funkční využití návrh	VD - Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba
Katastrální území	původní funkce	0,09 ha
Vysoké Mýto	výměra	
	lokální podmínky	Dopravní napojení lokality bude řešeno společně jedním (stávajícím) sjezdem spolu s plochou Z.74

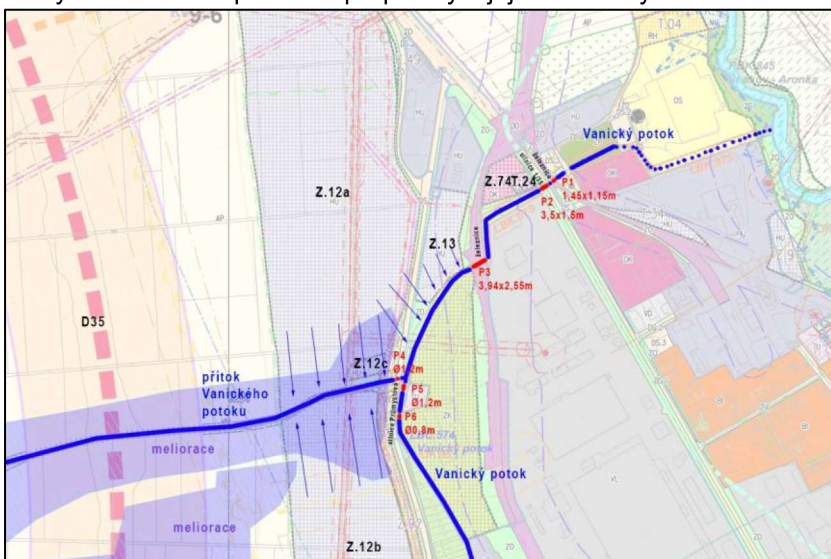
Grafická část k ploše Z.74 a P.74 (Úplné znění po Změně č. 2 ÚP Vysoké Mýto)



Z výše uvedené textové a grafické části k ploše Z.74 a P.24 z Úplného znění po Změně č. 2 ÚP Vysoké Mýto je patrné, že došlo ke zřejmé nesprávnosti, kdy z grafické části nebylo vymazáno původní označení funkční plochy VD, avšak barva plochy odpovídá funkční ploše OK. Návrhem Změny č. 3 ÚP Vysoké Mýto bude zajištěn soulad textové a grafické části ÚP.

Obsah připomínky 3/2:

Analýza Vanického potoka + propustky s jejich rozměry:



Odůvodnění:

Areál investorů na pozemcích st. 2452, 2453/2 a 2453/1 (Z.74 a T.24) se nachází v bezprostřední blízkosti Vanického potoka. Vedení toku pod silnicí I/35 je řešeno propustkem rozměru cca 3x1,5 m, za nímž následuje propustek pod železnicí rozměru 1,45x1,15 m. Což představuje velmi omezený kapacitní profil pro odvedení zvýšených průtoků a jakýsi „špunt“ v odtoku povrchových srážek.

Současně v platném i navrhovaném ÚP jsou v těsné návaznosti na tento tok vymezeny rozsáhlé zastavitelné plochy Z12a, Z12b, Z12c a Z13 (HU – smíšené výrobní všeobecné). Zastavení a zpevnění těchto ploch bude nutně generovat další značné množství nevsakované dešťové vody, která bude směřovat do Vanického potoka. ÚP má povinnost jejich dopady znovu vyhodnotit podle aktuálních hydrologických podmínek.

Mezitím došlo k významným změnám v území, zejména:

- realizaci odvodnění dálnice D35 do Vanického potoka,
- zátěži území extrémními srážkami

Do Vanického potoka je již nyní nově zaústěno odvodnění dálnice D35, které samo o sobě významně zvyšuje objem a dynamiku odtoku srážkových vod. V případě přívalových srážek tato skutečnost představuje výrazný nárůst povodňového rizika v dolní části toku a v místech s omezeným průtokem. Železniční svršek má velmi kapacitní, klenutý propustek, rozměru cca 3,94x2,55 m. Železnice tak netvoří pro vodu prakticky žádnou bariéru, i když plochy před železnicí rovněž také tvoří místo, kde se může potok rozlít do krajiny.

Podstatným místem pro regulaci horní části toku tvoří propustky u městské ČOV, které mají průměr 1,2 m. A západní přítok Vanického potoka, rovněž průměru 1,2 m. Za ním se nachází dříve podmáčené a následně meliorované plochy. Silnice Průmyslová zde funguje jako částečná hradící bariéra, protože propustek pod komunikací má velmi omezenou kapacitu (zmiňovaných 1,2m). Při intenzivnějších srážkách dochází ke shromažďování vod nad propustkem a pouze regulovaný objem se dostává do Vanického potoka.

V souhrnu tedy hrozí, že veškeré plánované rozvojové plochy (Z12a–c, Z13) spolu s odvodněním D35 mohou v období přívalových srážek způsobit nepřiměřené zvýšení odtoku, které může překročit kapacitu stávajícího zatrubnění i otevřeného koryta toku.

Zvyšování terénu například nad západním propustkem (v místech plochy Z.12c) by snížil kapacitu zadržované vody v krajině.

Podle ZÚR Pardubického kraje (str. 25)

(69b) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých útvarů povrchových vod určených k soustředění vod;

Navrhované řešení Změny č. 3 však naopak směřuje k dalšímu zpevnění rozsáhlých návrhových ploch bez stanovení konkrétních retenčních, akumulčních nebo inundačních opatření.

To je **v přímém rozporu s uvedeným úkolem ZÚR** a se základními principy ochrany vodního režimu, které musí územní plánování zohledňovat.

Na str. 55 II.A (Textová část odůvodnění Změny č. 3 ÚP) je již stanovena povinnost zpracovat pro plochy Z12a, Z12b a Z12c územní studii. Považujeme však za nezbytné, aby ÚP výslovně stanovil:

„Součástí územní studie pro plochy Z12a, Z12b, Z12c a Z13 bude návrh komplexních opatření pro maximální možnou retenci, zpomalení odtoku a akumulaci dešťových vod tak, aby nedošlo ke zvýšení kulminačních průtoků ve Vanickém potoku ani jeho přítocích. Opatření musí respektovat omezenou kapacitu propustků pod silnicí I/35, pod komunikací Průmyslová a pod železnicí, a zároveň zachovat stávající rozlivové plochy bez navýšování terénu.“

Doporučujeme stanovit podmínku i pro zastavitelnou plochu, něco jako zástavba na ploše bude realizována za podmínky, že součástí bude realizace těchto opatření pro hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Připomínka je věcně opodstatněná a v souladu s veřejným zájmem na ochranu území před povodněmi. Úprava je v přímém souladu s § 39 odst. 1 písm. l) stavebního zákona, kde úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území,

zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot včetně vytváření podmínek pro ochranu území před významnými negativními vlivy záměrů a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Požadavek na stanovení komplexních opatření v územní studii pro plochy Z.12a, Z.12b a Z.12c je příliš adresný, proto jsme obecně přeformulovanou připomínku zařadili do textové části, nikoli k územní studii pro výše uvedené plochy, ale do obecné kapitoly e.4 ochrana před povodněmi. Tím zaručíme, že dojde k eliminaci problému s přivalovými srážkami v celém správním území města Vysoké Mýto.

Do textové části I.A do kapitoly c.3. vymezení zastavitelných a transformačních ploch k plochám Z.12a, Z.12b a Z.12c doplnit „Zástavba na ploše bude realizována za podmínky, že součástí bude realizace opatření pro hospodaření se srážkovými vodami (maximální možná retence, zpomalení odtoků a akumulaci dešťových vod), aby nedošlo ke zvýšení kulminačních průtoků ve Vanickém potoku, ani jeho přítocích“.

Do textové části I.A do kapitoly e.4. ochrana před povodněmi doplnit „Při využití území a umísťování záměrů je nezbytné eliminovat negativní vlivy zvýšeného odtoku vod z nově urbanizovaných ploch (vytvořit komplexní opatření pro maximální možnou retenci, zpomalení odtoku a akumulaci dešťových vod) tak, aby nedošlo ke zvýšení kulminačních průtoků vodního toku, jeho přítoků a současně byly zachovány stávající rozlivové plochy bez navyšování terénu.“
Do textové části I.A

č. 4

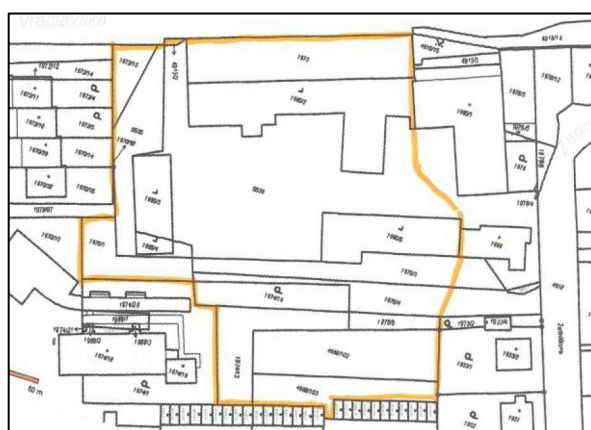
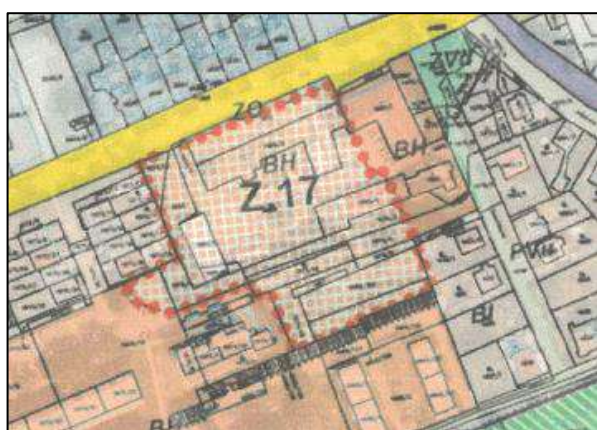
č. j.: MUVM/120080/2025
doručeno: 01.12.2025

██████████
██████████
██████████

Obsah připomínky 4/1:

Žádám tímto o zařazení celé plochy Z.17 BH do změny na plochu T.36 OK.

Tato změna se tedy týká parcel: 1965/2, 1965/3, 1965/4, 1965/5, 1972/13, 1973, 1974/13, 1974/16, 1975/1, 1975/3, 1975/4, 4668/102, 4668/103, 4915/2, 5535, 5536 k.ú. Vysoké Mýto



Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:

V rámci podání podnětu Návrhu na změnu Územního plánu došlo k nesouladu mezi textovou částí podání a její grafickou přílohou. V textové části byly pouze vypsány parcely, kterých se dotýkal záměr stavby, nikoli všechny parcely ve vlastnictví připomínkujícího. Vzhledem k tomu, že celá plocha Z.17 je

oplocená do jednoho velkého areálu a v budoucnu nebude realizace hromadné bytové zástavby vlastníkem předpokládána, je zcela v souladu celou plochu Z.17 změnit na požadovanou funkční plochu i s ohledem na § 39 odst. 1 písm. c), kdy úkolem územního plánování je prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problém a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.

Do textové části I.A do kapitoly c.3. Vymezení zastavitelných a transformačních ploch – transformační plochy (str. 40) u plochy T.36 zrušit funkční využití BH – bydlení hromadné.

Do textové části II. A v kapitole i)5.4. Změny v kapitole „c) Urbanistická koncepce – v tabulce transformačních ploch jsou navrženy tyto úpravy“ písm. s) (str. 82) opravit obrázek vymezení transformační plochy.

V grafické části opravit vymezení celé plochy T.36 na OK – občanské vybavení komerční.

Obsah připomínky 4/2:

Doplnit možnost bytu správce areálu ve funkční ploše OK.

Vyhodnocení připomínky: Připomínce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Doplnění možnosti v přípustném využití u plochy OK – občanské vybavení komerční bylo součástí zadání Změny č. 3 Územního plánu Vysoké Mýto. V rámci zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Vysoké Mýto došlo ke zřejmé nesprávnosti. Doplněním dojde k nápravě souladu zadání Změny č. 3 ÚP Vysoké Mýto a samotnému návrhu Změny č. 3 ÚP Vysoké Mýto.

V textové části I.A v kapitole f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s RZV, f.1. Funkční regulace (str. 67) doplnit u funkční plochy OK – občanské vybavení komerční přípustný „byt správce areálu“.

č. 5

č. j.: MUVM/127468/2025
doručeno: 08.12.2025

██████████
██████████
██████████

Obsah připomínky 5/1:

Nesouhlasím se stanovením podmínky pro rozhodování v zastavitelné ploše Z.08b formou regulačního plánu. Chtěl bych v podmínkách pro rozhodování výše zmíněné plochy pouze územní studii.

č. 6

č. j.: MUVM/127585/2025
doručeno: 08.12.2025

██████████
██████████
██████████

Obsah připomínky 6/1:

Nesouhlasím se stanovením podmínky pro rozhodování v zastavitelné ploše Z.08b formou regulačního plánu. Chtěl bych v podmínkách pro rozhodování výše zmíněné plochy pouze územní studii.

č. 7

č. j.: MUVM/127587/2025
doručeno: 08.12.2025

██████████
██████████
██████████████████

Obsah připomínky 7/1:

Nesouhlasím se stanovením podmínky pro rozhodování v zastavitelné ploše Z.08b formou regulačního plánu. Chtěl bych v podmínkách pro rozhodování výše zmíněné plochy pouze územní studii.

č. 8

č. j.: MUVM/127588/2025
doručeno: 08.12.2025

██████████
██████████
██████████████████

Obsah připomínky 8/1:

Nesouhlasím se stanovením podmínky pro rozhodování v zastavitelné ploše Z.08b formou regulačního plánu. Chtěl bych v podmínkách pro rozhodování výše zmíněné plochy pouze územní studii.

Vyhodnocení připomínek 5-8: Připomínkám se vyhovuje.

Odůvodnění:

V souladu s cíli územního plánování definovanými v § 38 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů by územní plánování mělo vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, ale zároveň by mělo brát v potaz i vyvážený poměr mezi veřejným zájmem a zájmy soukromými. Pořizovatel vyhodnotil, že v ploše Z.08b lze stanovených cílů (ochrana hodnot území a kvalitní urbanistická koncepce) dosáhnout i méně zatěžujícím nástrojem, než je regulační plán. Nahrazením požadavku na regulační plán územní studií je naplněn princip minimalizace zásahů do vlastnických práv při zachování dostatečné míry kontroly nad rozvojem území z důvodu existence již zpracované architektonické situace vymezeného území lokality Z.08b, kde jsou již stanoveny dostatečně podrobné prostorové limity i požadavky na infrastrukturu, které budou územní studií dopracovány, což představuje proporcionální řešení souladu s úkoly územního plánování.

Pořízením územní studie jako podkladu pro rozhodování umožňuje pružněji reagovat na konkrétní potřeby v území a na detailní projektovou přípravu stavebníků, aniž by byla snížena kvalita urbanistického řešení. Regulační plán, jakožto závazné opatření obecné povahy, by mohl představovat nepřiměřenou administrativní zátěž, zdlouhavý proces v případě nutných budoucích úprav.

Nahrazením regulačního plánu územní studií dojde k urychlení možnosti budoucího rozvoje plochy a snížení nákladů spojených s formálním procesem vydávání regulačního plánu, což je v souladu s principem „dobré správy“.

V textové části I.A v kapitole c.3 Vymezení zastavitelných a transformačních ploch u ploch Z.08a, Z.08b a Z.08c ve sloupci Podmínky pro rozhodování, změnit regulační plán na územní studii.

V textové části I.A v kapitole j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie doplnit ÚS pro plochy Z.08a, Z.08b a Z.08c.

V textové části I.A v kapitole k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu zrušit RP.02.

V textové části II.A odůvodnění doplnit připomínku a odůvodnit změnu z RP na ÚS u plochy Z.08a, Z.08b a Z.08c.

č. 9

č. j.: MUVM/129014/2025
doručeno: 10.12.2025

██████████
██████████
██████████

Obsah připomínky 9/1:

V koordinačním výkrese a ve výkrese koncepcce veřejné infrastruktury – vodní hospodářství je přes výše uvedené pozemky v mém spoluvlastnictví navrženo vedení gravitační stoky pro II. etapu. Se zakreslenou trasou nesouhlasím, neboť by vedení znehodnocovalo uvedené pozemky a omezovalo jejich využití. V navržené trase vedení gravitační stoky jsou dále na pozemcích p.č. 302/25, 302/26 a 215/3 vzrostlé stromy, které tvoří zelenou stěnu k ochraně soukromí a hluku ve směru od dálnice.

Vyhodnocení připomínky 9/1: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podání připomínky směřuje proti platnému (stávajícímu) územnímu plánu, který není touto Změnou č.3 dotčen ani měněn. V souladu s procesními pravidly pořizování územně plánovací dokumentace nelze v rámci dílčí změny zasahovat do částí územního plánu, které nejsou předmětem zadání Změny č.3 ÚP Vysoké Mýto, což revize koncepcce technické infrastruktury nebyla.

Obsah připomínky 9/2:

V koordinačním výkrese je na pozemku p.č. 302/19 zakreslen stav nadzemního vedení elektro VN. Uvedené umístění je však v rozporu s územním rozhodnutím pro umístění vedení VN v dané části Knířova, kdy je vedení posunuto až o cca 9,5 metrů od povolené trasy. Vedení i podpěrné body jsou umístěny jinde, než je povoleno v územním rozhodnutí pro stavbu s názvem „Přípojky 35kV a stožárové TS včetně úprav sek. sítě v osadě Knířov“, ze dne 6.4.1976 vedeném pod č.j. Výst. 799/76/154/1/J/L a v rozporu s rozhodnutím o přípustnosti předmětné stavby ze dne 24.9.1976 vedeném pod č.j. Výst. 4246/76/203/2b/Kř/L a v odsouhlasených polohopisných výkresech. Jsem si vědom, že toto není předmětem územního plánu, ale bylo by vhodné u předmětného vedení uvést poznámku, která by na nesprávné umístění upozorňovala. Popsané nesprávné umístění VN budu řešit v budoucnu se stavebním úřadem samostatně.

Vyhodnocení připomínky 9/2: Bere na vědomí/Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Územní plán se zpracovává nad mapovým podkladem v měřítku (zpravidla 1:5000) a zobrazuje technickou infrastrukturu jako informaci o stavu v území převzatou z Územně analytických podkladů (ÚAP), tedy data, která jsou povinni poskytovat jejich vlastníci (v tomto případě ČEZ). Koordinační výkres je součástí odůvodnění územního plánu, jehož účelem je poukázat na vztahy v území, nikoliv nahrazovat geometrické zaměření skutečného provedení stavby.

Územní plán je koncepčním dokumentem, nikoliv nástrojem pro evidenci nebo řešení rozporů mezi povolením a realizací konkrétních staveb, pasport staveb či digitální technická mapa (DTM). Vkládání poznámek o údajných historických nesouladech mezi realizací a povolením (z roku 1976) do textové či grafické části územního plánu je metodicky nepřipustné.

Požadavku na doplnění poznámky o nesouladu s historickým územním rozhodnutím do územního plánu se nevyhovuje.

č. 10

č. j.: MUVM/128705/2025
doručeno: 09.12.2025

Obsah připomínky 10/1:

Žádám, aby plocha označená ZP u plochy Z.29 byla jako celek začleněna do zastavitelných ploch. Navržená změna na ZP – zeleň parkovou je urbanisticky nevýhodná, neboť potvrzuje a posiluje rozvolněnou sídelní kaši a nedotvořenou strukturu města. Brání tak vytvoření plnohodnotné blokové struktury a jasné uliční sítě v blízkosti centra a potvrzuje vznik špatně udržitelných zbytkových ploch.

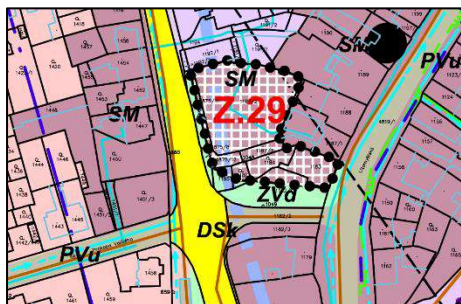
Odůvodnění připomínky:

1. Zpracovatel pouze mechanicky změnil způsob využití plochy Z.29, přestože zadání požadovalo prověření změny části plochy SM na zeleň. Prověření nebylo doloženo.
2. Město takovým prověřením ovšem disponuje, a to od studentů VŠUP Praha z roku 2022 pod vedením jednoho z nejlepších českých architektů, prof. R. Brychty. Všechny 3 týmy studentů jednoznačně navrhuje plochu Z.29 zastavět blokovou strukturou a dotvořit tak celý městský blok (U Koruny, ulice Prokopa Velikého, ulice Husova).
3. Volný prostor je zbytkovou plochou po demolici původní zástavby kvůli budování průtahu silnice I/35. Štítová stěna domu U Koruny dokládá připravenost místa na navazující dostavbu. Park zde vznikl pouze jako nouzové a prozatímní řešení, je špatně přístupný, působí stísněně a nebezpečně. Údajně připravované úpravy nevhodně umístěnému parku nepomohou.
4. Potřebné vegetační plochy jsou v lokalitě dostupné: studenty navrhovaná zbytková plocha (p.p.č. 4875/7) je vzdálena cca 40m (necelá 1 minuta chůze), Jungmannovy sady cca 200m (3 min. chůze).
5. Navrhovaná změna je v rozporu s cíli územního plánování dle stavebního zákona, které ukládají soustavný, komplexní, vyvážený a udržitelný přístup k územnímu plánování a zvyšování kvality vystavěného prostředí sídel.

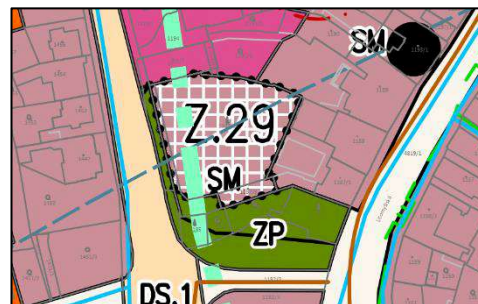
Vyhodnocení připomínky 10/1: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Poživatel konstatuje, že podavatel není vlastníkem dotčených pozemků, tudíž se jeho připomínka nepohybuje v rovině ochrany vlastnických práv, ale v rovině věcné kritiky urbanistického řešení. Pozemky v ploše ZP (vyjma jednoho, a to p. č. 1186, k. ú. Vysoké Mýto, jehož vlastníkem je Česká republika) i pozemky, plochy Z.29 jsou ve vlastnictví města Vysoké Mýto.



Obrázek 2: Výřez z ÚP Vysoké Mýto po Změně č. 2



Obrázek 1 Výřez z návrhu Změny č. 3 ÚP Vysoké Mýto

Město má v rámci samostatné působnosti právo rozhodovat o koncepci svého rozvoje. Pokud se město jako vlastník rozhodlo pozemky ze zastavitelné plochy vyjmout a ponechat je jako součást zeleně, je to legitimní projev vůle města.

Podavatel tvrdí, že „prověření nebylo doloženo“. V procesu pořízení Změny č. 3, jejímž zadáním bylo právě prověřit změnu části plochy SM – bydlení smíšené (Z.29) na zeleň, bylo toto prověření provedeno zpracovatelem územního plánu v rámci návrhu. Zpracovatel vyhodnotil zadání a převedl ho do grafické a textové části. To se dá považovat za prověření.

Studie VŠUP jsou tzv. „ideové studie“, cvičení, která hledají maximum možného. Nejsou závaznými podklady pro územní plánování (nejsou zapsány v evidenci územně plánovací činnosti). Územní plán reflektuje politickou a společenskou shodu v místě, nikoliv vizi studentů, byť pod vedením kapacity.

To, že park vznikl jako prozatímní řešení po demolici pro I/35, je historický fakt, nikoliv urbanistický argument pro jeho zrušení.

Argumentace blízkosti Jungmannových sadů nereflektuje potřebu lokálních „kapesních“ parků. Které plní jinou funkci než centrální městské sady. Subjektivně pociťovaná stísněnost či nevhodnost parku je otázkou konkrétního architektonického ztvárnění a údržby plochy, nikoliv důvodem pro rezignaci na plochu zeleně v blízkosti centra.

V době klimatických změn je zachování vzrostlé zeleně v centru města považováno za vrcholně udržitelný přístup. Zeleň ochlazuje okolní zástavbu a zasakuje dešťovou vodu. Pokud město jako vlastník vidí, že lokalita potřebuje spíše rekreační zázemí než další dva domy, je to projev komplexního uvažování o potřebách všech obyvatel, nejen potenciálních stavebníků. Pojem „kvalita vystavěného prostředí“ zahrnuje i přítomnost funkční sídelní zeleně, která plní ekosystémové a rekreační služby. Zmenšení zastavitelné plochy Z.29 ve prospěch plochy ZP je výsledkem komplexního posouzení potřeb území, kde město (jako vlastník a samospráva) upřednostnilo veřejný zájem na zachování nezastavěného prostranství. Tento přístup je plně v souladu s § 81 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákona, ve znění pozdějších předpisů, neboť zajišťuje vyváženost mezi zastavěným územím a plochami zeleně, což je základním předpokladem udržitelného rozvoje sídla.

č. 11

č. j.: MUVM/128706/2025

doručeno: 09.12.2025

██████████
██████████████████
██████████████████████████████

Obsah připomínky 11/1:

Žádám, aby plocha pozemku p.p.č 117/1 byla začleněna do zastavitelných ploch.

Vyloučení této parcely ze zastavitelnosti brání dostavbě kompaktní blokové struktury v historickém jádru města, přestože jde o pozemek s prokázanou historickou zástavbou (bývalé zbořeniště). Trvalé ponechání plochy jako veřejného prostranství je neefektivní a potvrzuje vznik špatně udržitelných zbytkových ploch v centru města.

Odůvodnění připomínky:

1. Na parcele historicky stál dům. Demolice proběhla v 60. letech kvůli tehdejší dopravní opatření v křižovatce, která jsou dnes neaktuální (Tůmova ulice je pěší zóna).
2. Přestože platný regulační plán plochu zahrnuje do veřejných prostranství, zároveň stanovuje pravidlo umožňující obnovení zástavby, pokud je historická existence objektu prokázána, což je tento případ. Navíc je dle vyjádření zástupců města v přípravě nový regulační plán centra, který zastavitelnost parcely může znovu nastavit.
3. Štítová stěna sousedního domu (i přes novodobé úpravy fasády) jasně dokládá připravenost místa na navazující dostavbu, která (na rozdíl od dnešní podoby) důstojně dotvoří nároží.
4. Současný "parčík" vznikl pouze jako nouzové a prozatímní řešení. Kvalitnější městský park, Jungmannovy sady, je vzdálen pouhých cca 40m (necelá 1 minuta chůze), a proto není potřeba vytvářet další neplnohodnotnou zelenou plochu v této poloze.
5. Změna ÚP na nezastavitelnou plochu znamená pro město ztrátu potenciálu pro soukromé investice, budoucí zvýšené daňové příjmy a vyžaduje dlouhodobé provozní náklady na údržbu parčíku. Zastavění parcely by naopak vedlo ke zhodnocení místa.

Vyhodnocení připomínky 11/1: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že podavatel není vlastníkem dotčených pozemků, tudíž se jeho připomínka nepohybuje v rovině ochrany vlastnických práv, ale v rovině věcné kritiky urbanistického řešení.

Vymezení plochy jako nezastavitelné (veřejné prostranství se zelení) je vědomým koncepčním rozhodnutím města Vysoké Mýto. Historická existence stavby nezakládá automatický nárok na její obnovu, pokud současná urbanistická koncepce upřednostňuje uvolnění prostoru pro potřeby pěší zóny a zvýšení podílu zeleně v památkové zóně. Roh ulice Tůmova je dnes vstupní branou do klidové části centra. Dostavba by prostor opět "uzavřela". Pokud město preferuje vzdušnost a výhledy na historické fasády (které se demolicí v 60. letech uvolnily), je to legitimní estetické rozhodnutí.

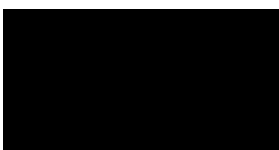
Argument, že stěna je "připravena", je stavebně-technický, nikoliv urbanistický. Mnoho štitových stěn v ČR zůstalo trvale obnažených a řeší se dnes např. uměleckými díly (muraly) nebo vertikální zelení, nikoliv nutně dostavbou.

Argumentace blízkostí Jungmannových sadů je irelevantní, neboť plocha 117/1 plní jinou funkci – jde o klidový rozptylový prostor v těsné vazbě na pěší zónu (Tůmova ul.), nikoliv o městský park. Změna ÚP v tomto smyslu potvrzuje dlouhodobý záměr města neobnovovat v tomto konkrétním místě zástavbu, ale kultivovat veřejný prostor.

č. 12

č. j.: MUVM/129269/2025

doručeno: 10.12.2025



Obsah připomínky 12/1: „Úvodní ustanovení a aktivní legitimace“

Společnost Tomil s.r.o. (dále jen „společnost Tomil“), jakožto významný vlastník nemovitostí v řešeném území, konkrétně v oblasti průmyslové zóny mezi jinými pozemků stp.č. 1522/24, 1522/100, 1522/15, 1522/19 a p.č 1522/48, 4596/1, 4596/85, 4596/29, 4596/36 a řady dalších, zapsaných na listu vlastnictví č. LV 3759 vedeného Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, pro obec a k.ú. Vysoké Mýto, tímto uplatňuje v zákonné lhůtě zásadní připomínky proti návrhu Změny č. 3 Územního plánu Vysoké Mýto (dále jen „Návrh“).

Společnost Tomil uvádí a konstatuje, že předložený Návrh v částech týkajících se regulace průmyslových a výrobních ploch (smíšených výrobních všeobecných HU, HU.1) a plochy Občanské vybavení komerční (OK) vykazuje znaky hrubé nezákonnosti, libovůle, nepřezkoumatelnosti a neproporcionality, čímž zasahuje do veřejných subjektivních práv na ochranu vlastnictví a práva podnikat.

Společnost Tomil dále podává připomínky k návrhu Změny č. 3 Územního plánu Vysoké Mýto (dále jen „Návrhu“), připomínky k Návrhu pro průmyslové a výrobní plochy (smíšené výrobní všeobecné) a plochy občanské vybavení komerční (OK). Připomínky dále uvedené pro průmyslové a výrobní plochy se v identickém rozsahu týkají rovněž plochy občanské vybavení komerční.

Vyhodnocení připomínky 12/1: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Společnost TOMIL s.r.o. (dále též jen „*podatelka*“) uplatňuje připomínky k návrhu změny č. 3 územního plánu Vysoké Mýto, přičemž co do vymezení dotčeného území uvádí výčet příslušných pozemků v katastrálním území Vysoké Mýto, resp. odkazuje na stav evidence na LV č. 3759 vedeném pro k.ú. Vysoké Mýto Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrálním pracovištěm Ústí nad Orlicí. Právě ve vztahu k takto specifikovanému území tedy bude připomínka vypořádávána.

Na úvod je namístě vyjasnit, že navrhovaná regulace ploch smíšených výrobních všeobecných má svoji „obecnou část“, která platí pro veškeré plochy HU, a „zvláštní část“, která platí toliko pro „indexovanou“ plochu HU.1. Plocha HU.1 se navrhuje toliko v jednom případě pro specifickou lokalitu ve východní části území města Vysoké Mýto (v návaznosti na ul. Tisovská), a tedy zcela mimo připomínkou dotčené území, jak jej vymezila sama podatelka. Zároveň text příslušné regulace je přehledně strukturován a jasně uvádí, že „pro plochu s indexem HU.1 jsou stanoveny navíc tyto zásady.“ Je tak nepochybné, že pro jiné, „neindexované“ plochy HU – a tedy ani pro plochy, kam spadají pozemky podatelky – se ony zásady navíc neuplatní. Směřuje-li pak připomínka mimo podatelkou vymezené území, není namístě ji blíže vypořádávat, neboť se související regulace reálně nedotýká veřejných subjektivních práv podatelky. V dalším textu však bude v odpovídajícím rozsahu též vyjasněno, proč jsou takovéto připomínky mířící mimo územní rozsah neopodstatněné.

Dále se na tomto místě uvádí, že připomínky obsahují primárně výhrady ke zpřesnění územně plánovací regulace na území města (doplnění prvků regulačního plánu). Takový krok ze strany územního samosprávného celku však představuje naplnění základních cílů a úkolů územního plánování, neboť mj. přináší komplexní řešení funkčního využití území a stanovuje zásady prostorového uspořádání území, přičemž akcentuje udržitelnost rozvoje sídla samotného a posílení prvků přispívajících k bezproblémovému vztahu mezi sousedními plochami [srov. § 38 odst. 1 a 2 nového stavebního zákona či § 39 písm. d) nového stavebního zákona]. Zároveň se do územního plánu projednávanou změnou promítají požadavky na rozvoj zelené infrastruktury a na snižování nebezpečí v území [srov. § 38 odst. 4 či § 39 písm. l) nového stavebního zákona], a to typicky při stanovení požadavků na zachování dostatečného zastoupení zeleně při stavebním využití pozemků (koeficient zeleně). Důležité bylo zohlednit též charakter území města a přispět k navýšení kvality prostředí při rozumné návaznosti na okolní krajinu [§ 38 odst. 3 či § 39 písm. h) nového stavebního zákona], z čehož vychází též výšková regulace (vč. užití referenčního objektu v konkrétní ploše) i další požadavky na podobu zástavby. Uvedené pak bylo přizpůsobeno konkrétním podmínkám města (i vývoji od poslední změny územního plánu vydané v r. 2015) a zároveň tomu, aby byla zachována (byť územně plánovací regulací přesněji usměrněná) možnost využití již dříve vymezených zastavitelných ploch, a to též pro výrobu [srov. § 39 písm. f) nového stavebního zákona].

Právě uvedené tak představuje určující východiska pro nevyhovění převážně většině připomínek podatelky, jak bude podrobněji rozvedeno v dalším textu.

Obsah připomínky 12/2: „Procesní vady a nezákonnost zadání“

Proces pořízení Změny č. 3 je zatížen zásadními vadami, které činí celý následný proces, včetně veřejného projednání, nezákonným. Zejména schválení Zadání změny č. 3 vykazuje deficit demokratické kontroly a porušení principu legitimního očekávání. Po věcné stránce je třeba konstatovat, že rozsah změny č. 3 je neobvykle rozsáhlý a ve své podstatě se jedná o zadání nového územního plánu vč. zásadních změn v regulacích jednotlivých ploch s rozdílným využitím i zaváděním zcela nových ploch s rozdílným využitím. O to více zde dochází k nezákonnému omezení práv vlastníka nemovitostí i obyvatel města.

1. Nepřehlednost a netransparentnost návrhu: Změna č. 3 v sobě kombinuje uvedení stávajícího územního plánu do souladu s novým stavebním zákonem a současně věcné změny. Z dokumentace návrhu změny č. 3 však není zcela zřejmé, které změny jsou pouhou formální změnou a které změny jsou věcného charakteru. Tedy je návrh nepřehledný a zmatečný. Pro veřejnost je tak obtížné se k němu relevantně vyjádřit a hájit tak svá práva.

2. Rozsah změny: Změna zasahuje i do věcných řešení, a to poměrně zásadním způsobem. Návrhem změny č. 3 dochází již ke změně koncepcí, které územní plán obsahuje. V takovém případě by však mělo dojít k pořízení návrhu nového územního plánu, protože změna koncepce by neměla být řešena změnou územního plánu. Změna přístupu ke koncepci je patrná např. na stanovení podmínek prostorového uspořádání. Doposud územní plán k regulaci přistupoval tak, že podmínky prostorového uspořádání konkrétně stanovoval pro nově vymezované plochy zastavitelné a přestavbové (slovy platného stavebního zákona transformační). V ostatních, tzv. „stabilizovaných“ plochách pak bylo povolování záměrů vázáno na charakter daného území. Nově jsou však podmínky prostorového uspořádání stanoveny pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, což je změna, která již indikuje zásadní odklon od dosavadního pojetí regulace v územním plánu.

3. Absence veřejného projednání Zadání: Zadání Změny č. 3 bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města č. 37/25 dne 14. 5. 2025, přičemž tomuto aktu nepředcházelo řádné zveřejnění textu zadání, jeho veřejné projednání a nebyl dán žádný prostor pro podávání podnětů (§ 89 odst. 5), které by reflektovalo rozsáhlé změny textu oproti původní textaci zadání z roku 2022. Společnost Tomil tak byla omezena v právu podání podnětů a návrhů, ačkoliv má legitimní návrhy na změnu v regulaci funkčních ploch či propojení funkčních ploch. Bylo tak znemožněno přednesení návrhů, protože neproběhlo řádné veřejné

projednání, a v konečném důsledku bylo vyloučeno právo veřejnosti a dotčených osob, ke kterým společnost Tomil také patří, na participaci.

4. Překvapivost Zadání: Finální znění Zadání bylo schváleno pouhé dva měsíce před odevzdáním kompletního Návrhu (červenec/srpen 2025), což indikuje, že Návrh byl fakticky zpracován dříve, než byly závazně stanoveny jeho parametry, čímž se proces stal pouhou formalitou. V kontextu rozsahu změny č. 3, která je de facto vypracováním zcela nových regulativů územního plánu se tato doba jeví zcela nepřiměřená, neboť rozsah provedených prací a změn odporuje možnosti tyto zpracovat v takto enormně krátkém čase. Je proto zcela zjevné, že text Zadání vznikl ex post (nebo částečně v souběhu) s návrhem změny ÚP č. 3 (v rozsahu (v podstatě) změny celého územního plánu).

5. Absence kontinuity: Zadání z roku 2025 sice formálně potvrzuje rozhodnutí z roku 2022, ale věcně zavádí zcela nové, restriktivní regulativy (např. prvky regulačního plánu), které původní zadání nepředvíдалo v takovém rozsahu restrikce.

6. Nepřezkoumatelnost důvodů pro zpřísnění: V odůvodnění Návrhu není relevantně zdůvodněno, proč je nutné u stabilizovaných ploch výroby zavádět regulační prvky na úrovni regulačního plánu a s tím spojený mikromanagement typu „členění fasád“ nebo „zákaz monobloků“, když jde o existující průmyslovou zónu. Navržené regulativy (zejména prostorové) zásadním způsobem neodpovídají podrobnosti územního plánu, neboť tuto mnohonásobně překračují. To samozřejmě vede k nemožnosti stanovit jasný a všeobecně platný regulativ, což je pak "řešeno" regulativy typu: výšková hladina zástavby **bude posuzována individuálně zejména ve vztahu k dálkovým pohledům a krajinnému rázu** (str. 84 - Smíšené výrobní všeobecné). Regulativ „individuálního posouzení“, navíc neznámým, resp. neuvedeným posuzovatelem je v rozporu správní jistotou a rovným přístupem k majitelům nemovitostí a zavádí do územního plánu prvky libovůle, které jsou v rozporu se samou podstatou smyslu tvorby územně plánovacích dokumentací. Je-li pořizován územní plán s prvky regulačního plánu, pak prvky regulačního plánu musí být v odůvodnění územního plánu nejen (všechny) vyjmenovány, ale stavební zákon vyžaduje také odůvodnit jejich vymezení. V kapitole L) odůvodnění jsou sice vyjmenovány prvky regulačního plánu, ale jsou uvedeny slovem „zejména“. To znamená, že zde (zřejmě) není jejich konečný výčet, což je příkrý rozpor s požadavkem stavebního zákona. Odůvodnění pak absentuje zcela. To musí být přitom provedeno přezkoumatelně, přesvědčivě a ke každému prvku regulačního plánu jednotlivě. Odůvodnění nelze koncipovat toliko pouze jako vůli zastupitelstva, ale pro každou takto podrobnou regulaci musí jít o věcné argumenty. V opačném případě jde o libovůli samosprávy.

7. Rozpor s § 111 stavebního zákona: Způsob pořízení neodpovídá požadavkům na transparentnost a předvídatelnost územního plánování dle nového stavebního zákona, neboť fakticky obchází standardní procesní záruky tím, že klíčové restrikce byly "vpašovány" do textové části bez opory v projednané koncepci.

8. Krácení práv vlastníků: Společnost Tomil jako vlastník nemovitostí v průmyslové zóně neměla reálnou možnost ovlivnit formování Zadání, které explicitně zavedlo diskriminační podmínky (zejm. referenční objekty, individuální posuzování) cílené na konkrétní areály. Zavádění prvků regulačního plánu do územního plánu je sice přípustné, nikoli ale v rozsahu celého ÚP a zejména neobvyklé je v případě ploch stabilizovaných, což předmětná průmyslová zóna, ve které je situován areál společnosti Tomil, je. Lze tak konstatovat, že se zavedením prvků regulačního plánu do plánu územního obchází povinnost podrobnou regulaci v regulačním plánu s majiteli nemovitostí řádně projednat a tito jsou tak dále zkracováni na svých právech se k předmětné regulaci vyjádřit případně ji rozporovat.

9. Nesoulad s nadřazenou ÚPD: Zadání a následný Návrh jsou v rozporu s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace – ZÚR Pardubického kraje, které v části 2.3.1., odst. (22) a) stanoví, požadavek „rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat ve Vysokém Mýtě do blízkosti budoucí MÚK na trase dálnice D35“. Nadřazená dokumentace tedy očekává rozvoj ekonomických aktivit v této oblasti, s čímž jsou stanovené detailní a omezující regulaci vnitřního uspořádání stabilizovaných výrobních areálů v naprostém rozporu.

10. **Neurčitě adresovaný regulativ:** Stanovení prostorové velikosti výrobní haly na 1.500 m² neodpovídá současné průmyslové výrobě (za malé jsou považovány haly do 5.000 m², za střední do 20.000 m²), proč by tedy průmyslová zóna ve Vysokém Mýtě, která je považovaná za významnou i z celokrajského hlediska měla obsahovat jen "mikrohalu"? Obdobně je tomu ohledně regulace výšky objektů. Do regulace 8 m se pravděpodobně ani minulé, natož současné technologie nejsou schopné umístit. Celkově lze tedy konstatovat, že tedy minimálně prostorová regulace ploch Smíšených výrobních všeobecných je navržena tak, že se v této ploše její hlavní funkce vůbec realizovat nedá. Regulativ je tedy nepodložený, zmatečný a znemožňující reálné využívání stabilizovaných funkčních ploch výroby pro současné technologie. Návrh je tedy šikanózní a znamená zamezení dalšího rozvoje a zničení známých a zadavatelem dříve chtěných, žádaných a podporovaných dlouhodobých rozvojových plánů zde stabilizovaných podnikajících společností.

11. **Porušení principu subsidiarity:** Město si v Zadání aťrahovalo pravomoc regulovat detaily (výšky říms, sklony střech), které přísluší řízení o povolení záměru, nikoliv strategickému rozvojovému dokumentu obce – územnímu plánu, čímž zatížilo proces nezákonnou libovůlí, což lze doložit např. regulativem stanoveným na str. 84: *KZeP min. 0,2, pokud není územním plánem stanoveno jinak*. Platí tedy KZeP 0,2 nebo nikoli, a kde se majitel pozemku nebo jeho architekt dozví, co platí, když je regulativ zatížen cyklickou chybou. *"Toto platí, pokud to platí!"*.

12. **Nedostatečné vyhodnocení dopadů:** V rámci schvalování Zadání nebyly vyhodnoceny ekonomické dopady stanovených regulací pro rozvoj výroby, zaměstnanosti, natož na stávající podnikatelské subjekty, ani to ani obecně, natož pro společnost Tomil, ani nebyla vzata v úvahu a vyhodnocena skutečnost, že minimálně v některých plochách s rozdílným způsobem využití jsou podrobné regulativy stanoveny tak, že reálně znemožňují řádné soudobé využívání plochy pro její vlastní funkci (v tomto případě výrobu).

13. **Formální vady usnesení:** Usnesení č. 37/25 odkazuje na materiály, které nebyly v době rozhodování v plném rozsahu zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup v kontextu finálních změn.

Vyhodnocení připomínky 12/2: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Podatelka vznáší výhrady k procesu pořizování změny č. 3 územního plánu, přičemž ale opomíjí, že dle § 97 odst. 1 nového stavebního zákona platí, že připomínky se uplatňují „*k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se.*“ Jedná se tedy o připomínkování věcné stránky, nikoli procesních otázek, nicméně i tak se následně uvádí související reakce. Dále podatelka poukazuje na rozsah změny s tím, že se v podstatě jedná o zadání nového územního plánu. V tomto směru je podstatné, že právní úprava nestanovuje, kdy *ještě* lze provést změnu územního plánu a kdy je *již* nutné přistoupit k pořízení nového územního plánu. Padla-li volba na provedení změny (zahrnující přizpůsobení jednotnému standardu a věcné úpravy pro relativně rozsáhlé území města), nejedná se o postup rozporný se zákonem. V situaci, kdy podatelka uplatňuje řadu připomínek, je navíc zřejmé, že se s obsahem návrhu sama seznámila a není jí nijak bráněno v ochraně jejích práv.

Vyjádření nespokojenosti podatelky s nepřehledností a netransparentností návrhu je jen obecné a postrádá bližší odůvodnění, tudíž nezbyvá než konstatovat, že veškeré změny jsou dobře patrné v grafické i textové části návrhu a že nemůže být ani na straně široké veřejnosti pochyb o tom, co je reálně měněno. Doplnění prvků regulačního plánu do územního plánu bylo předpokládáno od samého počátku a je možné nejen v rámci vydání nového územního plánu, ale též při vydání změny územního plánu (srov. § 82 odst. 3 nového stavebního zákona), přičemž tomu tak může být pro celý územní plán i jeho části, a to nehlédě na typ plochy (stabilizovaná/zastavitelná), či její stávající/požadovaný způsob využití (pro bydlení, výrobu aj.).

Co se týče samostatného projednání *zadání* změny č. 3, pak podatelka opomíjí, že takovéto projednávání s veřejností dle zákona neprobíhá. Z ustanovení § 111 odst. 1 nového stavebního zákona takto plyne, že v rámci pořizování změny se postupuje obdobně dle § 89 odst. 1 až 4 a odst. 6, přičemž právě a pouze odst. 5, na který se v zákoně neodkazuje, stanovuje možnost podat podněty. Nedošlo-li ke projednání textu zadání s veřejností, jedná se o postup odpovídající zákonu (ostatně zadání samo žádnou regulaci nezavádí a nemůže se tedy dotknout jakýchkoli práv). Pro úplnost se dodává, že pořizování změny č. 3 mělo již dle usnesení Zastupitelstva města Vysoké Mýto ze dne 15. 6. 2022, č.

89/22, probíhat zkráceným postupem dle § 55a a § 55b starého stavebního zákona (přičemž bylo též stanoveno, že změna bude zavádět prvky regulačního plánu), u něhož se také žádné zveřejňování či projednávání nepředpokládalo. Postup pořizování změny byl tedy korektní, zákonný a podatelka nemohla být takto dotčena. Ostatně, podatelka mohla uplatnit (nereagovala-li dříve – typicky vlastním podnětem – na veřejně dostupné informace k procesu změny územního plánu) veškeré své výhrady k navrhované regulaci (kdy její konkrétní podoba je zřejmá až z vlastního návrhu, nikoli z relativně obecnějšího zadání) v rámci svých připomínek, což také učinila.

Vzhledem k tomu, že výhrady k procesu pořizování nového územního plánu či jeho změny zpravidla směřují k časovým prodlevám, není dobře uchopitelné, že se podatelka pozastavuje nad relativně brzkým zpracováním návrhu změny po schválení zadání. V každém případě se nejedná o postup nezákonný (zákon nestanovuje konkrétní časový odstup mezi schválením zadání a zveřejněním návrhu) a ani překvapivý v situaci, kdy rozsah již dříve schváleného zadání pro změnu č. 3 byl zpracovateli dobře znám a kdy doplňující usnesení ve věci pořízení a zadání této změny nepřineslo novoty, které by nebyly rozumně zapracovatelné. V procesu pořizování změny územního plánu (i nového územního plánu) je přípustná určitá dynamika, a tedy i odlišnost mezi zadáním a návrhem. Tím spíše je možné aktualizovat zadání tak, aby vše odpovídalo požadavkům schvalujícího orgánu, a tím i zachovat přímější linku mezi zadáním a návrhem.

Podatelka opomíjí, že otázka „členění fasád“ a „zákazu monobloků“ se vztahuje toliko k ploše HU.1, která nespadá do území dotčeného připomínkou; to platí též pro plošný limit velikosti stavby max. 1500 m² a výškový limit 8 m [*k jiným konkrétním regulativům připomínka podatelky nesměřuje*]. Plocha HU.1 je přitom specifická návazností na okolní, převážně volnou zemědělskou krajinu (kde v poslední době došlo k navrácení pozemků do zemědělského půdního fondu), kde je namístež trvat na požadavcích, které do takového území neumožní umístit typizované, jednotvárné, rozlehlé a výškově výraznější stavby. Podrobnost regulace vychází z toho, že změna územního plánu zavádí též prvky plánu regulačního (aniž by šlo o nahrazení povolovacích řízení); v tomto jsou výhrady podatelky liché.

Ve stanovených zásadách prostorového uspořádání, základních podmínkách ochrany krajinného rázu je uvedena podmínka „KZeP min. 0,2, pokud není územním plánem stanoveno jinak“. Smyslem této formulace, která je používána i v podmínkách pro využití jiných typů ploch s rozdílným způsobem využití, je to, že tato regulace se uplatňuje vždy, pokud územní plán v jiné své části nestanovuje tento parametr specificky. Jedná se o uplatnění principu kolizního pravidla přednosti speciálních ustanovení před obecnými. „Jinak“ je tento parametr přitom stanovován obecně výhradně v kapitole c.2. Lze doplnit, že v případě návrhových ploch s požadovaným způsobem využití HU a HU.1 specifické stanovení parametru není navrženo. Pro zvýšení přehlednosti (byť již nyní ji lze považovat za plně vyhovující) bude příslušná podmínka v rámci úpravy návrhu (jako úprava, která není úpravou podstatnou) doplněna u ploch, kde specifické stanovení je provedeno do tohoto znění: „KZeP min. 0,2, pokud není územním plánem stanoveno jinak v kap. c.2.“. V podmínkách ploch, kde specifické, tj. „jinak“ stanovení není provedeno, bude obdobně provedena úprava, kdy ze znění podmínky bude vypuštěno sousloví „, pokud není územním plánem stanoveno jinak“.

Co do prostorového uspořádání a krajinného rázu se pak vychází z priority místní samosprávy spočívající v zájmu na uchování reliéfu historicky utvářeného sídla bez novodobých výrazných pohledových (výškových) dominant. To, že výšková hladina zástavby bude posuzována individuálně zejména ve vztahu k dálkovým pohledům a krajinnému rázu, je potvrzením základních východisek celkové „přijatelnosti“ stavebního záměru, kdy samozřejmě není prostor pro jakoukoli libovůli na straně správních orgánů rozhodujících návazně v řízení o konkrétním stavebním záměru; rozhodnutí, které by bylo postaveno na libovůli rozhodujícího orgánu, by bylo na základě standardně dostupných opravných či dozorčích prostředků v podstatě automaticky zrušeno.

Podatelka poukazuje na kapitolu L) odůvodnění s tím, že zde nejsou uvedeny veškeré prvky regulačního plánu, nicméně opomíjí, že jde o rekapitulaci toho, co je stanovováno pro jednotlivé plochy ve výrokové části, a že ne u všech ploch jsou použity všechny prvky regulačního plánu. S konkrétní regulací – a tedy s tím, jaké všechny regulatorní prvky jsou pro určitou plochu použity – se každá dotčená osoba může seznámit v příslušné pasáži výrokové – textové části. Odůvodnění územního plánu přitom nemusí obsahovat pasáž věnující se každé v úvahu přicházející připomínce. Použití jednotlivých regulačních prvků totiž vychází z jejich standardní funkce a zasazení nové zástavby do příslušné lokality a má vést

k vhodnému, stavebně udržitelnému uspořádání dotčeného území. Není ani důvodné vysvětlovat každý regulační prvek, jehož podstata je již dle názvu (případně i zákonné definice) obecně zřejmá, zvláště; samozřejmě, v případě konkrétní výhrady ke konkrétnímu prvku by tato byla v odpovídající míře vypořádána. I zde se však v zájmu přehlednosti příslušná pasáž (bez změny regulace) doplňuje tak, aby byly jednotlivé regulační prvky zřejmé skutečně všem osobám.

V textové části II.A odůvodnění doplnit do kapitoly L) kompletní seznam regulací a jejich odůvodnění.

Výhrada ohledně údajného nesouladu s nadřazenou ÚPD není věcně opodstatněná, neboť MÚK na trase dálnice D35 se nenachází v prostoru areálu s pozemky podatelky, navíc navrhované upřesnění územně plánovací regulace nepředstavuje vyloučení rozvoje ekonomických aktivit; také plochy HU jsou nadále stavebně využitelné, nicméně za přesnějších podmínek směřujících k přiměřenosti zástavby co do velikosti a intenzity zástavby a co do dopadů na vlastní sídlo. Dodává se, že ze zákona neplyne požadavek na provedení zvláštního vyhodnocení ekonomických dopadů stanovené regulace, jak toto zmiňuje podatelka. Má-li podatelka výhrady ke konkrétní regulaci konkrétních ploch, nic jí nebránilo tyto vyjádřit. Obecný nesouhlas nelze blíže vypořádat. Každopádně platí, že stávající, řádně povolené, zkolaudované stavby v jednotlivých plochách lze i nadále užívat, nehledě na navrhovanou územně plánovací regulaci.

Konečně se uvádí, že podatelka sice vznáší výtku ohledně nezveřejnění určitých materiálů, avšak tyto nijak nespecifikuje. Nezbyvá tedy než konstatovat, že veškeré podklady, jejichž zveřejnění v procesu pořizování změny územního plánu zákon ukládá, byly způsobem umožňujícím dálkový přístup zveřejněny.

Obsah připomínky 12/3: „Nezákonnost a neurčitost institutu „referenčního objektu“

Klíčovým mechanismem výškové regulace v Návrhu je tzv. „referenční objekt“. Tento pojem je v textové části aplikován způsobem, který je v rozporu se zásadou právní jistoty. Přestože stavební zákon způsob regulace přímo nestanovuje, vazba na referenční objekt není běžně užívaným mechanismem. Obvyklejším způsobem je regulace ve vazbě na charakter daného území (např. lokality), který má být popsán v části týkající se urbanistické koncepce. Přestože se tedy apriori o nezákonný způsob regulace nejedná, je pojem definován a následně také aplikován v rozporu se zásadou právní jistoty a legitimního očekávání.

1. **Absolutní neurčitost definice:** Textová část definuje referenční objekt jako „stávající objekt... jehož výška je určující“. Tato definice je cyklická a neříká, který objekt je referenční v areálech, kde je objektů více. Ponechává to na libovůli úředníka v budoucnu.

2. **Chybějící identifikace pro plochy výroby:** Zatímco u některé plochy je referenční objekt alespoň (byť sporně) identifikován parcelním číslem, pro plochy výroby lehké a smíšené výroby chybí v textu jakákoliv identifikace referenčního objektu, přestože se na něj regulativ odkazuje. Odkaz na „parcelní číslo“ v obecné části je prázdný, neboť v konkrétních kapitolách chybí.

3. **Nepřezkoumatelnost:** Aplikace regulace formou referenčního objektu je v rozporu se zásadou právní jistoty a legitimacy očekávání. Odůvodnění návrhu změny vůbec neobsahuje ani jedinou zmínku o tomto způsobu regulace, proč a z jakých konkrétních důvodů byl tento zvláštní způsob regulace zvolen, jak byly referenční objekty voleny atd. Jako taková je tedy absolutně nepřezkoumatelná a musí tudíž být z návrhu vypuštěna.

4. **Retroaktivní konzervace stavu:** Stanovení výšky podle „stávajícího objektu“ znamená zákaz jakéhokoliv rozvoje. Pokud má stávající hala nějakou výšku, společnost Tomil, ale ani žádná jiná, nesmí postavit halu jinou, vyšší, ačkoliv to současná zcela standardní technologie vyžaduje, jakož i předepisují zákonné normy pro technologie požadované orgány požární bezpečnosti, hygienické služby a řady dalších. To je nepřipustná konzervace nevyhovujícího stavu odporující využití území, které má historicky průmyslový charakter a nepodléhá památkové ani jiné speciální ochraně. Pokud by mělo být k takto omezující podmínce přistoupeno, pak je zcela nezbytné její podrobné zdůvodnění, které však nemůže být jen formálním odkazem na vůli samosprávy, ale musí se opírat o relevantní a věcné argumenty, jinak se jedná o zvláštní samosprávy. Toto ale v odůvodnění absentuje, tudíž je takováto regulace opět nepřezkoumatelnou, tudíž nezákonnou.

5. **Technická nesmyslnost:** Definice výškové hladiny odvozená od referenčního objektu operuje s „vodorovnou rovinou procházející nejvyšším bodem“. V členitém terénu Vysokého Mýta to vede k

absurdním výsledkům, kdy nová stavba o kus dál může být utopena v terénu nebo naopak nepřiměřeně čnít.

6. Rozpor s definicí podlažnosti: Návrh na jedné straně definuje výšku v metrech (např. 5 m konstrukční výšky pro výrobu), ale zároveň ji omezuje referenčním objektem. Není zřejmé, který limit má přednost, což zakládá nepřezkoumatelnost. Rovněž stanovení konstrukční výšky pro výrobu 5 m nevyplývá z žádných obecně platných skutečností (na rozdíl např. od konstrukční výšky staveb pro bydlení) a lze jej tedy považovat za zcela neodůvodnitelné a tudíž svévolné. Objekty pro výrobu obvykle nejsou regulovány podlažnosti, neboť tato je s ohledem na charakter průmyslové zástavby nesmyslná.

7. Libovůle při výběru: Regulace nemá žádnou předcházející analýzu ani zhodnocení, prvky regulace nemají žádné věcné opodstatnění, natož ve stabilizovaných plochách výroby, a tudíž regulace vykazuje tak znaky účelové snahy zablokovat další výstavbu v průmyslové zóně. Trend Návrhu je tak založen ve zcela nestandardním přijetí Zadání a následném rychlém předložení „zpracovaného“ Návrhu, jak již zmíněno dříve (a lze jej dále demonstrovat např. u plochy HU.1 kde je např. jako referenční objekt zvolena „pec“ na p.č. 4000. Není zdůvodněno, proč právě tento objekt a v čem je případně reprezentativní). Opět se jedná o nepřezkoumatelnost takto zvoleného způsobu regulace, tedy v zásadě o libovůli samosprávy (účelovou snahu zablokovat okolní výstavbu), což je nepřípustné.

8. Nezákonnost referenčního objektu: Institut referenčního objektu popírá smysl průmyslové zóny, která se musí dynamicky vyvíjet. Fixace na historickou stopu (např. staré cihelny) znemožňuje instalaci moderních technologií vyžadujících vyšší světlou výšku. Tím se regulace Návrhu dostává do přímého rozporu s § 39 stavebního zákona, kde se mezi cíli územního plánování stanoví i „zajištění podmínek pro rozvoj obcí a regionů, včetně ekonomických aktivit (např. plochy pro výrobu, služby, infrastrukturu) Institut referenčního objektu tak nejen popírá smysl průmyslové zóny, ale představuje pro společnost Tomil překážku využití (užívání) vlastnictví i společensky žádoucím směrem a představuje rovněž nemožnost modernizace výroby udržitelným směrem při zachování efektivity. Opět je nutné konstatovat, že pokud by mělo být k takto striktnímu způsobu regulace přistoupeno, pak je nezbytné jeho důsledné, věcné a přesvědčivé zdůvodnění, které nelze pokrýt vůlí samosprávy. To i zde absentuje, celá regulace je tak nepřezkoumatelná a tudíž nezákonná.

9. Zásah do legitimního očekávání: Společnost Tomil nabyla pozemky v průmyslové zóně s očekáváním standardních regulativů pro funkci, která je v území dlouhodobě definovaná jako „stabilizovaná“. Namísto toho jsou do území zaváděny nestandardní a neodůvodněné limity pro stavby pro výrobu a skladování, odvozené nahodile od staré stavby v sousedství, vymykající se zcela současnému standardnímu dosahu běžné manipulační techniky a běžným parametřům pro standardní automatizované haly a standardní výrobní sklady. Územní plán Vysoké Mýto v platném znění je postaven na principu, kdy podmínky prostorové regulace jsou stanoveny pouze pro zastavitelné a přestavbové (transformační) plochy, zatímco „stabilizované“ plochy jsou vázány na charakter, který se v dané ploše posuzuje individuálně. Změna přináší odklon od tohoto dosavadního systému. Zásah do legitimního očekávání lze spatřovat ve způsobu, jakým tak činí (viz i předešlé argumenty výše). Většina územních plánů přistupuje ke stanovení podmínek prostorového uspořádání stanovením „standardních 14 regulativů, nikoliv limitem odvozeným od nahodilé stavby. Absence odůvodnění tohoto postupu je rozporná se zákonem.

10. Rozpor s judikaturou: Nejvyšší správní soud opakovaně judikoval, že regulativy územního plánu musí být určité. Odkaz na „referenční objekt“ či „individuální posouzení“ bez jeho přesného geodetického zaměření a zakotvení v grafické části je neurčitý. Navíc není takto stanovená regulace odůvodněná v odůvodnění návrhu změny územního plánu, tudíž je nepřezkoumatelná (viz také bod 3).

11. Diskriminační povaha a libovůle: Stanovené regulativy jsou aplikovány selektivně pouze na některé plochy s rozdílným způsobem využití, zejména na výrobní areály, zatímco u občanské vybavenosti či bydlení jsou stanoveny jasnější metrické limity. Proč tomu tak je by mělo být uvedeno v odůvodnění návrhu změny územního plánu, což není. Proto lze zvolený způsob regulace považovat za diskriminační a současně za libovůli samosprávy.

Vyhodnocení připomínky 12/3: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

V této části uplatňuje podatelka připomínku k pojmu „referenčního objektu,“ přičemž sama apriori nedovozuje nezákonnost takovéto regulace. Podstatné přitom je, že regulace spjatá s referenčním objektem se netýká ploch HU ani OK, kam spadají pozemky podatelky, ale je zaváděna toliko ve vztahu

k ploše HU.1 (a potažmo T42a navazující přímo na plochu HU.1); jinde, v jiných areálech se referenční objekty nestanovují (definice uvedeného pojmu z povahy věci neznamená, že tento regulační prvek rovnou platí pro všechny plochy, přičemž v podkapitole f.1. výroku se uvádí, že maximální výšková hladina je stanovena za využití referenčního objektu pouze ve vybraných areálech a že takový referenční objekt je dále identifikován uvedením parcelního čísla). V kap. m) je uvedena obecná definice pojmu, která bude jako nepodstatná úprava návrhu doplněna o informaci, že při stanovení regulace s využitím pojmu „referenční objekt“ v územním plánu je vždy tento objekt identifikován „parcelním číslem stavebním (st.p.č.).“

Opět tedy připomínka směřuje mimo území, které podatelka vymezila jako dotčené, a daná regulace se tak práv podatelky nemůže nijak dotknout. Využití referenčního objektu v předmětné ploše HU.1 (a T42a) je přitom spjato se zachováním měřítka zástavby odpovídajícího stávajícímu stavu ve specifickém místě (z hlediska návaznosti na okolní zemědělskou krajinu) a s vazbou na specifickou, pro danou lokalitu určující stavbu (pec jako součást tamního, historického areálu cihelny). Regulace, směřující k umírněnosti zástavby, tedy dává jasnou představu o možném budoucím využití i co do výškových parametrů, což je zcela přehledné a legitimní. Zároveň se jedná o příspěvek k zachování charakteru území, což plně odpovídá i úkolům územního plánování.

Obsah připomínky 12/4: „Nezákonnost a neproporcionálnost prostorových regulativů“

Návrh zavádí pro plochy výroby (VL.1, VSHU) extrémně detailní a omezující prostorové regulativy, které jsou v rozporu s běžnou územně plánovací praxí, nemají oporu v zákoně a jsou zcela nepřiměřené účelu a cílům územního plánování (s některými z nich jsou dokonce v přímém rozporu).

1. Nesmyslná definice výšky podlaží: Návrh stanovuje pro výrobu „5 m konstrukční výšky“. Toto je v rozporu s technologickými požadavky moderního průmyslu (a navazující skladové logistice a automatizace, kde haly naprosto běžně vyžadují i řádově vyšší metrickou technologickou potřebu čisté výšky). Omezení na 5m/podlaží je věcně nesmyslné, neboť průmyslové haly běžně nejsou regulovány „podlažími“ (jako např. objekty pro bydlení), ale technologickými potřebami. Regulace průmyslových objektů podlažími o 5 m je svévolná, nevycházející z obecných znalostí o průmyslových stavbách, tedy diletantská a v konečném důsledku pro výrobní funkci likvidační. Tento text nemá povahu regulace, ale spíše odůvodnění. Protože je však uveden v závazné části územního plánu, pak se také stává závazným. Odhlédneme-li od faktu, že toto je v rozporu s technologickými požadavky moderního průmyslu, jedná se o požadavek, který patří do oblastí technických požadavků na stavby. Ty plynou přímo z povahy dané stavby a územní plán takovéto požadavky regulovat nemůže. Jedná se tedy o nezákonnost, která nemůže v územním plánu zůstat a obstát. Navíc vůbec není zřejmé, z čeho je tato výška odvozena a proč je uvažována v takovéto intenci. Jedná se tedy o omezení, které je pro jakýkoliv záměr v ploše likvidační. Díky absenci odůvodnění pak je nepřezkoumatelný, a tedy i z tohoto pohledu nezákonný.

2. Zmatečný výpočet maximální výšky: Text uvádí vzorec pro výpočet výšky (počet NP x konstrukční výška), ale zároveň říká, že do toho není započítána střecha. Vzniká chaos, zda je limit 8m (jak je uvedeno u HU.1) celkový, nebo jen po římsu. Text je nejasný, nepřehledný a vnitřně rozporný. Ani při opakovaném čtení není jasné, co platí a za jakých podmínek, což povede k různým výkladům. S ohledem na závaznost (a závažnost) uvedeného textu pak vzniká právní nejistota jeho výkladu různými „vykladači“. Navíc samo stanovení uvažovaných konstrukčních výšek lze považovat za nezákonné, protože jde o technický požadavek na stavby, do kterých nemá územně plánovací dokumentace žádnou kompetenci zasahovat (viz bod 1). Text je tedy vnitřně rozporný a regulativ navíc nepřezkoumatelný, tedy nezákonný.

3. Absurdní požadavek na architektonické řešení např. formou členění fasád: Požadavek, aby fasáda byla „členěna např. vložení prvků se zelení“ nebo „kombinací prosklených ploch“, je u průmyslových hal (kde je prioritou funkčnost, tepelná izolace a provozní a požární bezpečnost především) neopodstatněným diktátem, který bez jakéhokoli opodstatnění zatěžuje společnost Tomil, jako provozovatele, zvýšenými náklady na výstavbu a provoz stavby, která je ze své podstaty účelová. Požadované prodražení výstavby nemá oporu ve veřejném zájmu a je tudíž svévolným zásahem do soukromých práv vlastníka a provozovatele výrobních objektů. V odůvodnění návrhu změny není opět nijak odůvodněn, tudíž je nepřezkoumatelný a jako takový tedy nezákonný.

4. Neproporcionální koeficienty zeleně (KZeP): Požadavek na KZeP min. 0,25, resp. 0,3 u jiných ploch, v intenzivní průmyslové zóně je neopodstatněným plýtváním stavebními pozemky a rozvolňováním zástavby bez ohledu na funkční potřeby specifických výrobních provozů. V zastavěném

území by měl být důraz na efektivitu využití území, nikoliv na zavádění extenzivní zeleně do oplocených areálů. Také v tomto případě není stanovení tohoto požadavku nijak odůvodněno. Jeho zavedení bylo požadováno v zadání změny, avšak stanovení konkrétní hodnoty musí být odůvodněno věcnými argumenty. To zde však taktéž abscentuje čili se jedná opět o nepřezkoumatelnou regulaci, tudíž rozpornou se zákonem.

5. Koeficient zeleně pro plochu s rozdílným způsobem využití HU, HU.1 se přičítá samotné podstatě plochy, popírá realitu a je nesplnitelný: Podmínky prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu plochy s rozdílným způsobem využití HU, HU.1 stanoví, že: „KZeP min. 0.2, pokud není územním plánem stanoveno jinak.“ Návrh změny č. 3 územního plánu v části f.1. na straně 58–59 vymezuje mimo jiné pojem KZeP. Konkrétně k němu uvádí: „koeficient zeleně plochy dále i „KZeP“ - udává podíl nezastavěné části jedné ucelené plochy vymezené v jedné ploše s RZV k celkové výměře (polygonu) této plochy, pokud je jako podmínka pro využití plochy stanovena. Pro definici pojmu nezastavěná část jedné ucelené plochy vyznačené jako jedna plocha s RZV se použije přiměřeně definice pojmu nezastavěná plocha pozemku stavby;“ Pojem nezastavěná plocha pozemku stavby pak návrh definuje následovně: „nezastavěná plocha pozemku stavby: část pozemku stavby (stavebního pozemku nebo část zastavěného stavebního pozemku) schopná přirozeného zasakování srážkové vody, obvykle v podobě biologicky aktivních ploch; část pozemku stavby, na které nejsou umístěny budovy ani jiné nadzemní stavby a která není zpevněna způsobem neumožňující přirozené vsakování dešťových vod, obvykle umožňuje růst zeleně v jejích různých formách, tj. obvykle je využívána jako zeleň (např. trávníky, okrasné zahrady) nebo pro pěstební činnost.“

Avšak výše uvedený požadavek nereflektuje skutečnost a z faktického hlediska je pro drtivou většinu staveb v dotčené ploše již v současné době nerealizovatelný.

Plocha s rozdílným způsobem využití HU, HU.1 (plocha smíšená výrobní všeobecná) v návrhu změny č. 3 územního plánu nahrazuje ve vztahu k pozemkům společnosti TOMIL současnou funkční plochu VS. Funkční plocha VS však oproti nově navrhované ploše s rozdílným způsobem využití HU, HU.1 nestanoví žádnou míru využití pozemku (viz výše). Stavebníci, včetně společnosti TOMIL, tedy plánovali, investovali prostředky a vyvíjeli a mají zájem dále vyvíjet snahu o povolení staveb na svých pozemcích v těchto plochách bez uvažování potřeby zachovat 20% zeleně na těchto pozemcích, jak nyní požaduje návrh změny č. 3 územního plánu.

Již při krátkém náhledu do katastru nemovitostí lze uzavřít, že by rozporovaná podmínka prostorového uspořádání změny č. 3 územního plánu vedla k popření současného stavu, Vedle popření reality by ponechání uvedené podmínky způsobilo faktickou nemožnost povolení jakékoliv novostavby (nejen) na pozemcích společnosti Tomil.

Ostatně uvedený požadavek návrhu územního plánu je obsahově nelogický a při srovnání s jinými plochami s RZV diskriminační. Povaha staveb, které se již nyní nachází či budou realizovány v plochách s RZV HU, HU.1 již ze své podstaty budou muset pro efektivní realizaci účelu staveb vyžadovat nízké zastoupení zeleně. Přitom jiné plochy, které jsou svou podstatou podobného charakteru, mají mnohem volnější režim co do požadavků na míru KZeP. (Např. RVZ „výroba drobná a služba“ VD nemá stanoveno žádné KZeP, ani jiné prostorové regulativy, přitom svou povahou je určena pro stavby obdobného charakteru jako plocha HU). Tímto způsobem zvolená úprava bez patřičného odůvodnění je diskriminační, zmatečná a svévolná.

S ohledem na shora uvedené Společnost Tomil navrhuje zcela vypustit část podmínek prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu plochy s rozdílným způsobem využití HU, HU.1 ve znění: „KZeP min. 0.2, pokud není územním plánem stanoveno jinak.“

6. Nejasný pojem „monoblok“: Zákaz „vzhledu jednotvárného monobloku“ je ryze subjektivní kategorie. Co je pro jednoho úředníka monoblok, je pro architekta čistá forma. Územní plán nemůže operovat s estetickým názorem a pocity toho, kdo jej vykládá. Požadavek, aby výrobní haly nebyly „monobloky“ navíc odporuje podstatě průmyslových objektů a jejich základní funkci.

7. Limit maximální zastavěné plochy: Není určité a neplyne ani z odůvodnění, zda omezení zastavěné plochy na 1500 m² jednoho objektu platí výlučně v ploše HU.1 a je bez vlivu obecně i pro ostatní výrobní plochy, a to se zřetelem neurčitého vymezení „referenčních objektů“ a ostatních anomálií Návrhu (regulativu „individuálního“ posouzení). Ale i tak je pro moderní výrobu/skladování regulativ zcela neakceptovatelný. Za „malé“ jsou dnes typologicky považovány haly do 5.000 m², za „střední“ do 20.000 m². Regulace, která v „krajsky významné průmyslové zóně (viz odst. 22 a ZÚR Pardubického

kraje) povoluje pouze "mikrohaly" je v rozporu nejen s nadřazenou územně plánovací dokumentací, ale s celkovou možností funkčního využití průmyslové zóny. Toto ustanovení fakticky zakazuje průmyslovou činnost. Pokud by měl územní plán regulovat maximální plochu jednoho objektu, pak se jedná o prvek regulačního plánu a na něj se vztahuje to, co bylo uvedeno v bodě II.5. Odůvodnění v kapitole L) však neuvádí, že by v této části územní plán tento prvek regulačního plánu obsahoval. Jedná se tedy o regulativ nezákonný, a proto musí být z návrhu vypuštěn.

8. Konflikt s pojmem „lehký průmysl“: Regulativy pro VL.1 (lehký průmysl) umožňují „výrobu obalovaných směsí“, což je těžký provoz, ale zároveň omezují výšku a estetiku hal jako by šlo o kanceláře. Jde o vnitřní rozpor funkce a formy, kdy podrobná regulace znemožňuje využít území pro funkci, jež je na ní definována jako „hlavní“ a navíc „stabilizovaná“.

9. Posouzení výšky objektů ve vazbě na krajinný ráz a neurčitost pojmu „krajinný ráz“ v průmyslové zóně: Operovat s ochranou krajinného rázu uvnitř existující, oplocené a betonové průmyslové zóny (průmyslový areál společnosti Tomil a bývalá Karosa) je zneužitím tohoto pojmu k šikanóznímu omezování výstavby navíc v kombinaci s „pohledy od dálnice“, kdy právě stavba dálnice krajinný ráz celého území zásadním způsobem pozměnila (pokud se chceme vyhnout označení „poškodila“). Krajinný ráz je definován v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů v jeho § 12. Přitom odst. 4 tohoto ustanovení uvádí, že krajinný ráz se neposuzuje v zastavěném území. Tedy vazba regulativu obecně na požadavek souladnosti s krajinným rázem je chybná, neboť se vztahuje i na stavby v zastavěném území, kde se krajinný ráz neposuzuje. Lze připustit, že i v zastavěném území mohou vznikat nové dominantní objekty, nicméně územní plán by v takovém případě měl stanovit po dohodě s orgánem ochrany přírody podmínky pro ochranu krajinného rázu. To však nečiní. Opět je také třeba poznamenat, že tento požadavek není nijak odůvodněn, proto je nepřezkoumatelný.

10. Posudek výškové hladiny k dálkovým pohledům: Obdobně nejasným je i regulativ týkající se posuzování výškové hladiny objektů v plochách s rozdílným způsobem využití VL, VL.1, HU a HU.1. Územní plán žádná chráněná místa dálkových pohledů nevymezuje, tedy posouzení je ponecháno zcela na libovůli stavebního úřadu, resp. zřejmě i orgánu ochrany přírody, což nelze akceptovat. Má-li být územním plánem takový požadavek stanoven, pak musí být navázán na věcné vymezení míst a směrů dálkových pohledů, což bezesporu územní plán učinit může zejména v rámci koncepce uspořádání krajiny. Nečiní tak, proto takováto regulace je prázdná a neaplikovatelná. Současně také nepřezkoumatelná, protože odůvodnění opět neposkytuje žádné věcné argumenty pro její zavedení.

11. Zákaz technologických zařízení nad výškovou hladinu: Text uvádí, že nad výškovou hladinu mohou komíny a antény, přičemž to ukončuje slovem „apod.“, aniž by bylo jasné, co ještě dalšího by tato množina obsahovat mohla, dále však pokračuje textem „*nikoliv však komplexní technologická zařízení*“. Přestože lze přijmout fakt, že maximální výšková hladina by měla být skutečně maximální, pak není jasné, proč ji mohou překračovat komíny, antény a zřejmě i jiná zařízení, avšak nikoliv technologická zařízení. Přitom i komín nebo anténa mohou být technologickým zařízením a v takovém případě je tedy regulativ zcela zmatečný a absurdní. Takovéto výrazné omezení pro výrobní podniky, které často mají technologie (filtry, síla, chlazení) umístěné na střeše, není nijak odůvodněno, jedná se tedy opět o libovůli a regulativ je tak nepřezkoumatelný a tedy nezákonný.

12. Neodůvodněnost regulace sklonu střech: Požadavek na sklonité střechy (nebo složité definice atik) v průmyslové zóně je architektonický anachronismus, který nezohledňuje technické řešení moderních plochých střech s fotovoltaikou.

Vyhodnocení připomínky 12/4: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Připomínka podatelky k „5m konstrukční výšky“ opomíjí, že návrh změny na str. 59 počítá s tím, že „*Pro jednoznačnost je ve vybraných případech uvedena i konkrétní hodnota v metrech [m].*“ U pozemků podatelky se o takový vybraný případ nejedná a konkrétní hodnota v metrech tak není stanovena. Související výhrady pak nejsou relevantní, přičemž obecně uvedených 5 m na podlaží neurčuje, že se jedná o konečnou maximální výšku ani v oněch vybraných případech, neboť je samozřejmě možné nastavit dle místních podmínek regulaci např. na 2 podlaží.

Při uplatňování územního plánu je třeba vnímat, jak je pro posuzovanou plochu regulace výšky zástavby a staveb stanovena. Využití „5 m konstrukční výšky“ pro výrobní objekty se uplatňuje výhradně v plochách, kde jsou výrobní objekty regulovány počtem podlaží. Příkladem může být stavba pro přípustné výrobní služby v plochách BV. V plochách BV je výška omezena podmínkami: a) „výšková hladina zástavby max. 1NP s podkrovím, výška hřebene (stavby) max. 8 m, pokud není územním plánem stanoveno jinak“; b) „maximální výšková hladina ostatních vedlejších staveb na pozemku rodinného domu 7 m“. Pokud v této ploše bude umístěn objekt, pro který se uplatňuje „konstrukční výška 5m“ bude zde aplikován právě příslušný postup. V plochách HU ani HU.1 není výška omezoována stanovením počtu nadzemních podlaží. Nicméně pro snazší aplikovatelnost se upravuje příslušnou část textu tak, aby zde nebyl použit pojem „v plochách výroby“, ale aby byl použit např. pojem „pro zástavbu staveb pro výrobu a výrobní služby“.

Znovu se uvádí, že plocha HU.1 nespadá do území vymezeného připomínkou jako dotčené. Zároveň je z textu na str. 59 dobře patrné, že není-li maximální výška odvozena z počtu nadzemních podlaží, pak je určená hodnota posuzována po nejvyšší bod střešní nebo obvodové konstrukce (např. atika nebo hřeben střechy). Podatelkou tvrzené nejasnosti tedy nevznikají.

Požadavek na členění fasád se netýká ani ploch HU ani ploch OK, tudíž připomínka opět směřuje mimo území určené jako dotčené. V obecné rovině (tak jak je připomínky ostatně formulována) lze konstatovat, že tento požadavek je vázán na konkrétní místo a potřebu zasadit do něj nové objekty adekvátního charakteru – působící co nejméně rušivě. Z hlediska podoby sídla není důvod akceptovat pohled podatelky, že průmyslové haly musí být výhradně jen účelové, jednotvárné objekty.

Stejně tak uvedené platí pro koeficient zeleně, neboť i ve výrobních lokalitách je namístě zachovávat dostatečné plochy zeleně, kde je možné přirozené zasakování srážek a které přispívají k omezení přehřívání sídla jako takového (omezení tvorby tepelných ostrovů); zároveň se jedná o příspěvek ke kvalitě prostředí, které nezůstane jednotvárnou, kompletně zastavěnou plochou. Ostatně, nový stavební zákon klade zvýšený důraz i na tyto „zelené“ aspekty územního plánování, jehož úkolem je mj. reagovat na změny klimatu a v tomto světle přispět k adaptaci sídel mj. na čtenější teplotní extrémy. Při uvedeném koeficientu (0,25 či 0,3, resp. 0,2 v případě ploch HU) zůstává ke stavebnímu využití 70 % a 75 % (resp. 80 % u ploch HU) výměry ucelené plochy, což nepředstavuje nijak excesivní omezení vlastníků – stavebníků v zájmu zlepšení vlastností území. Je namístě dodat, že tento požadavek se stávajících (povolených, zkolaudovaných a řádně užívaných) staveb netýká. Nová zástavba však bude posuzována i ve světle tohoto požadavku, což je přirozenou vlastností změny územního plánu a což garantuje rovný přístup k budoucím stavebníkům.

Vzhledem k tomu, že v plochách výroby drobné a služeb (VD), na něž poukazuje podatelka, je stanoven KZeP min. 0,25, je její připomínka lichá.

Znovu je nutné uvést, že podatelka uvádí svou připomínku ohledně pojmu „monoblok“ a ohledně limitu zastavěné plochy 1500 m², aniž by se týkala jí vymezeného území dotčeného připomínkou. Opět jde o regulaci určenou pro plochu HU.1, přičemž vychází z místních podmínek a z požadavku na vhodné začlenění nové zástavby do lokality.

Stejně tak připomínka k ploše VL.1 směřuje mimo dotčené území, přičemž související regulativy jsou vázány na vymezení jedné konkrétní plochy se stávajícím způsobem využití výroba lehká. Název typu plochy s rozdílným způsobem využití nemá na rozhodování v území žádný vliv, rozhodující jsou stanovená využití (hlavní, přípustné, nepřípustné) a podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu. Změna č. 3 navrhuje územní plán upravit v tom smyslu, že stavby a zařízení pro výrobu obalovaných směsí budou přípustné pouze a výhradně v jedné ploše v severovýchodní části řešeného území. Z čeho dovozuje podatel, že regulativy omezují výšku hal, jako by se jednalo o kanceláře, není vůbec zřejmé, proto není možné se k tomuto tvrzení relevantně vyjádřit.

Připomínka k posouzení výšky objektů ve vazbě na krajinný ráz opomíná, že nejde primárně o posouzení krajinného rázu na pozemku určeném k zástavbě (uvnitř areálu), ale o posouzení celkového zasazení stavby do dané lokality s vazbou na okolí. To odpovídá i tomu, jak je pojem krajinného rázu upraven v

§ 12 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny, který stanoví: „*Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu.*“ Je tedy jednoznačné, že i dopad na krajinný ráz je podstatným hlediskem při posuzování staveb, které by mohly svými výškovými parametry toto výrazně ovlivnit. Stejně tak posouzení co do dálkových pohledů má svůj význam z hlediska ochrany charakteru sídla s historicky utvářenou výškovou siluetou – historickými dominantami, jejímž excesivnímu narušení má takové posouzení (kdy ony dálkové pohledy jsou z povahy věci směřovány z okolí na sídlo) předcházet. Ostatně i dokumentace pro povolení stavby má obsahovat „*Základní pohledy včetně pohledů dokumentujících začlenění stavby do stávající zástavby nebo krajiny.*“ (srov. přílohu č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb). Navrhovaná změna územního plánu tedy skutečně jen potvrzuje to, co je předmětem řešení v rámci povolování staveb.

Ve vazbě na ust. v § 12 odst. 4 zákona o ochraně přírody a krajiny se ještě podotýká, že ÚP Vysoké Mýto ani po vydání Změny č. 3 nebude zastavěné území a zastavitelné plochy řadit do kategorie, kdy se v nich krajinný ráz neposuzuje, neboť se nejedná a nebude jednat o územní plán, který pro tyto plochy „stanovuje plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu *dohodnuté s orgánem ochrany přírody*“ (srov. Metodický pokyn k uplatňování § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny – Věstník MŽP, ročník XXVII – září 2017 – ČÁSTKA 9).

Ohledně technologických zařízení nad výškovou hladinou se pak uvádí, že ne/přípustnost je zřetelně vázána na to, zda se jedná o jednotlivý, v zásadě jednoduchý a běžný „výstup“ nad výškovou hladinu (komín, anténa + logicky další *obdobná* zařízení), nebo o komplexnější technologii, která nad stanovenou výškou výrazněji vyčnívá, zabírá větší prostor. Není nutností v rámci územně plánovací dokumentace stanovit každou jednotlivou podrobnost, když podstata regulace je při běžném seznámení se s textem srozumitelná. Jak uvádí sama podatelka, smyslem regulace je zachovat stanovenou maximální výškovou hladinu, a to s výjimkou nevýrazných (běžných) přesahů.

Pro žádné „průmyslové zóny“ není požadavek na sklonité střechy stanoven, tudíž připomínky míří mimo navrhovanou regulaci.

Obsah připomínky 12/5: „Libověle a nezákonnost při stanovení limitů a regulativů“

Způsob, jakým jsou limity stanoveny, nese znaky libověle pořizovatele, který se snaží nahradit standardní s řízení o povolení záměru regulací v územním plánu bez toho, aby stanovená regulace měla logické opodstatnění v území.

Stanovené limity a regulativy neodpovídají stavu území a potřebám jeho rozvoje, ale zároveň se neopírají o žádné reálné potřeby, které by vyplývaly z prostorového uspořádání a fungování Vysokého Mýta a jeho průmyslových areálů.

Jedná se o souhrn nesourodých pocitů, které vykazují značnou dávku diletantismu a ve svém důsledku zcela znemožňují užívání území.

Regulativy nezohledňují ani ekonomické dopady, které by jejich zavedení přineslo městu Vysoké Mýto, tedy uzavření větší části stávající stabilizované průmyslové zóny a hospodářský propad v podobě zvýšení nezaměstnanosti, daňových příjmů apod.

1. **Ad hoc stanovení limitů:** Limity (např. 8m výška) nejsou podloženy žádnou analýzou výškových poměrů v celém městě. Jsou stanoveny „od stolu“, aniž by byly použity, byť jen analogie s obdobnými regulacemi v jiných podobných lokalitách. Navíc nejsou tyto výškové limity nijak odůvodněny v odůvodnění návrhu změny územního plánu. Proto je stanovení těchto regulativů nepřezkoumatelné, a tudíž nezákonné.

2. **Uplatňování dvojího metru:** Zatímco pro plochy občanského vybavení (OK) jsou povoleny výšky a objemy větší, pro výrobu (která je logicky objemnější) jsou limity přísnější. Nejenže je taková podmínka diskriminační, lze ji chápat jako projev libověle samosprávy. Jak bylo uvedeno výše, není, jakkoliv zdůvodněna, proto je nezákonná.

3. **Vynucování „zelené infrastruktury“ bez opory:** Požadavky na zelené fasády a vysoké koeficienty zeleně v průmyslové zóně jsou politickým gestem bez opory v zákonných požadavcích na funkční využití ploch výroby. Požadavek na „vzrostlé stromy a (keře) po obvodu areálu“ lze v praxi jen těžko uplatnit, neboť, aby byl strom „vzrostlý“ musí mít čas „vzrůst“ (tj. alespoň 20 let), „vzrostlé stromy“ nelze

do území „umísťovat“. Taktéž zde platí, že nejsou nijak odůvodněny, proto jde o nepřezkoumatelnou, tedy nezákonnou regulaci.

4. **Absence přechodných ustanovení:** Návrh neřeší situaci již povolených, ale nezrealizovaných záměrů, čímž vytváří právní nejistotu a libovůli při rozhodování o změnách staveb před dokončením.

5. **Neurčitost pojmu „narušení charakteru území“:** Tento pojem je v kontextu průmyslové zóny, která je definována svou užitkovou funkcí, zcela vágní a zneužitelný pro libovolné zamítnutí záměru, případně vytváří prostor pro korupční jednání.

6. **Nejasná hierarchie regulativů:** Text obsahuje obecné podmínky (kap. f.1) a specifické podmínky pro plochy. Není jasné, zda platí obecný limit 5m/podlaží nebo specifický limit referenčního objektu, pokud se liší. Tato nejasnost umožňuje libovůli při rozhodování úřadu.

7. **Zneužití pojmu „drobná architektura“ v průmyslu:** Omezování doplňkových staveb v průmyslových areálech optikou „drobné architektury“ je nepřipadné. Omezuje i bezpečnost – například trafostanice jsou žádoucí mimo areál, stejně tak požární nádrže nebo vrátnice.

8. **Zmatečné vymezení podkroví:** Definice podkroví je technicky složitá a v kontextu výrobních hal (které podkroví nemají, ale mají technologické galerie) neaplikovatelná, což vede k výkladové libovůli.

9. **Regulace oplocení:** Stanovení průhlednosti oplocení (např. 30-40 %) je u průmyslových areálů, které vyžadují bezpečnostní a pohledovou bariéru (ochrana majetku, know-how), neproporcionálním zásahem bez jakékoli opory z hlediska veřejného zájmu. Pokud by mělo k takovému zásahu dojít, musí být odůvodněn v odůvodnění změny, a to ve vazbě na jiný veřejný zájem, který musí v daném případě prokazatelně převážet. Toto zdůvodnění, jako ostatně i u ostatních regulativů, absenteje.

10. **Neodůvodněné sloučení ploch:** Sloučení různých charakterů výroby do jedné plochy s přísnějšími regulativy (podle nejpřísnějšího režimu) je projevem libovůle poškozující stávající provozy, Návrh znamená zamezení dalšího rozvoje a zničení známých a zadavatelem dříve chtěných, žádaných a podporovaných dlouhodobých rozvojových plánů zde stabilizovaných podnikajících společností a je šikanózní.

Vyhodnocení připomínky 12/5: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

Obecné výhrady podatelky nelze blíže vypořádat, nicméně platí, že navrhovaná změna územního plánu má toliko poskytnout odpovídající věcný základ pro posuzování stavebních záměrů v území. Veškeré regulativy směřují ke zkvalitnění zástavby (a to včetně její určité umírněnosti) a podmínek pro život v sídle. To, že je pohled podatelky (případně i dalších osob) odlišný, je přirozenou součástí územního plánování, avšak *apriori* s tím není spojen závěr o nezákonnosti navrhované změny. Úvahy o zavírání stávajících provozů v průmyslové zóně, kdy pokračování užívání staveb změna územního plánu nebrání a další rozvoj je též možný (byť třeba nesouzní s veškerými představami podatelky), pak lze považovat za nepodložené.

Výškové limity byly stanoveny diferencovaně dle jednotlivých lokalit. Pokud v konkrétní ploše toto dle názoru podatelky neodpovídá, pak jí nic nebránilo takovou skutečnost v připomínce uvést. Neučinila-li to, pak není důvod vše rozepisovat. Výškový limit 8 metrů u smíšených výrobních ploch je stanoven pouze pro plochu HU.1, která se nachází mimo území dotčené připomínkou (viz výše), jinak neindexované plochy HU konkrétní výškovou hladinu zástavby stanovenou nemají, a to stejně jako plochy OK.

Jak již bylo uvedeno výše, „zelená infrastruktura“ se výrazněji prosadila v novém stavebním zákoně, což je namísto zohlednit i v územně plánovací dokumentaci. Reakce na změnu právní úpravy jistě není nahodilostí. Použití pojmů vzrostlé stromy nebo vzrostlá zeleň je opět nutné chápat v jeho běžném významu; jedná se o vyjádření charakteru zeleně v „cílové podobě“.

K absenci přechodných ustanovení lze konstatovat, že stavební záměry, pro něž existuje platné povolení, lze realizovat i v případě, že se pro dotčený stavební pozemek změní územně plánovací regulace. V tomto světle nejsou přechodná ustanovení potřebná.

Charakter území je zcela standardním pojmem územního plánování a je úkolem příslušných správních orgánů jej řádně vyložit v kontextu konkrétních záměrů a místa, kam mají být situovány. Presumovat libovůli nelze, přičemž libovůle je v rámci správního rozhodování samozřejmě vyloučena a lze se vůči ní případně bránit za pomoci standardních opravných prostředků.

Tak jako v právních předpisech, platí přednost zvláštního (speciálního) před obecným také v rámci územně plánovací dokumentace (opatření obecné povahy). Konkrétní regulace pro konkrétní plochy je tak dobře patrná.

Pod pojem drobné architektury nespádají stavby technické či další související infrastruktury. Jde o doplňkové objekty malého měřítka, obvykle v prostoru sídel, drobné stavby, zařízení a prvky kulturních hodnot přispívající k lepší využitelnosti či vizuální přívětivosti prostoru pro obyvatele (typicky zastávky hromadné dopravy či přístřešky, odpočinková místa, umělecká díla, krytá kontejnerová stání, dřívě telefonní budky či novinové stánky atp.).

Podatelka neuvádí, v čem je definice podkroví složitá. Ohledně výrobních hal bez podkroví (bez šikmé střechy) je pak zřejmé, že se tento pojem neuplatní.

Výhrady k regulaci oplocení u průmyslových areálů se míjí s obsahem návrhu změny územního plánu, neboť např. u ploch HU, kde se nachází pozemky podatelky, žádné požadavky na podobu oplocení nejsou navrhovány.

Připomínka k nedůvodnému sloučení ploch není dostatečně určitá a nelze na ni adekvátně reagovat. Žádné specifické slučování ploch se nenavrhuje, zpravidla dochází jen k úpravě označení ve smyslu jednotného standardu.

Obsah připomínky 12/6: „Vágnost a zmatečnost regulace pro průmyslové a výrobní plochy a ploch občanské vybavení komerční“

1. Stanovený regulativ nepřipustného využití plochy s rozdílným způsobem využití HU, HU.1 - smíšená výrobní všeobecná je obecný a nedostatečně definovaný. Samotný regulativ by však u plochy s rozdílným způsobem využití HU, HU.1 neměl být vůbec součástí nepřipustného využití dané plochy: V rámci regulativu plochy s rozdílným způsobem využití HU, HU. 1 - smíšená výrobní všeobecná, konkrétně v rámci nepřipustného využití odkazované plochy s RZV, je doslova stanoveno jako nepřipustné:

„vše, co nesouvisí s hlavním nebo přípustným využitím, zejména; stavby pro výrobu a výrobní služby s negativními dopady na životní prostředí“

Společnost Tomil uvádí a namítá, že je nesmyslné a v rozporu se samotnou podstatou plochy smíšené výrobní, aby tato v rámci nepřipustného využití uváděla obecně jakékoliv stavby s negativními dopady na životní prostředí. Každá stavba může mít ze své podstaty méně či více negativní dopady na životní prostředí, zvláště pak stavba pro výrobu; **a navrhuje v této souvislosti zcela vypustit výše citovanou část nepřipustného využití plochy s RZV HU, HU.1.** z návrhu změny č. 3 územního plánu.

Komentované spojení, tzn. „s negativními dopady na životní prostředí.“ je příliš neurčité a zanechává prostor pro různorodé a široké interpretace, které by mohly vést k nepovolování záměrů v předmětných plochách na základě libovůle správních orgánů. Je nezbytné uvést, že takto obecně vymezený regulativ lze v krajních případech aktivovat téměř kdykoliv, neboť každá stavba pro výrobu může mít ze své podstaty méně či více negativní dopady na životní prostředí. Obecně pak může být jakákoliv stavba, i stavba pro bydlení či rekreaci, ba dokonce jakákoliv lidská činnost, posouzena jako negativně působící na životní prostředí či některou z jeho složek. V případě, že návrh změny č. 3 územního plánu stanoví pro plochu s rozdílným způsobem využití HU takto obecný regulativ, je na místě, aby jej sám návrh blíže definoval. Toto však návrh změny č. 3 územního plánu neučinil. Samotný pojem „negativní dopady na životní prostředí“ není nikde v textové části návrhu blíže specifikován.

Návrh změny č. 3 územního plánu sice v části m) definuje pojmy, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech, ale jediná odpovídající definice se nalézá na straně 97 textové části (výroku) návrhu, a to definice „**Negativní účinky na životní prostředí**“. Daná pasáž však definuje negativní účinky na životní prostředí, zatímco regulativ plochy s rozdílným způsobem využití HU stanoví jako nepřipustné stavby pro výrobu a výrobní služby s **negativními dopady na životní**

prostředí. U jiných ploch s rozdílným způsobem využití se navíc objevují další varianty tohoto slovního spojení, viz např. u plochy WT – Vodní a vodních toků je doslova uvedeno: *stavby a zařízení s negativním vlivem na životní prostředí a na přírodní kvality území.*"

V rámci předvídatelnosti posuzování územního plánu je třeba trvat na tom, aby územní plán řádně a přesně definoval pojmy, neboť přílišná vágnost otevírá cestu k nejistotě správních orgánů ohledně přípustnosti jinak zjevně přípustného záměru či k výše avizovanému nepovolování záměrů na základě libovůle správních orgánů. V současném stavu tedy, ať již byl záměr zpracovatele návrhu změny č. 3 územního plánu jakýkoliv, zůstává regulativ nepřípustnosti využití plochy HU nejasný, příliš široký a co do obsahu rovněž nesmyslný. Navíc takto nekonzistentní způsob používání pojmů znemožňuje stavebníkům předvídat, jaké konkrétní dopady/účinky budou považovány za nepřípustné. Zásadně se tím oslabuje právní jistota a přezkoumatelnost rozhodnutí vydaných na základě takového regulativu.

Společnost Tomil s ohledem na uvedené **navrhuje zcela vypustit** část nepřípustného využití plochy s RZV HU, HU.1. ve znění: *„stavby pro výrobu a výrobní služby s negativními dopady na životní prostředí“* z návrhu změny č. 3 územního plánu.

Pokud nebude namítaná část vypuštěna, navrhuje společnost Tomil, aby návrh změny č. 3 územního plánu jednoznačně a dostatečně určitě vymezil pojmy, se kterými pracuje, a také aby kritéria nepřípustnosti stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití skutečně reflektovala povahu této plochy, tedy aby taková kritéria nezakazovala záměry, pro které je plocha přednostně určena, a byly reálně reflektovány dopady, které takovéto záměry s sebou přinesou či mohou přinést z hlediska působení na životní prostředí.

2. Výškový regulativ plochy je stanoven zcela neurčitě: Podmínky prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu ve vztahu k ploše s rozdílným způsobem využití HU, HU.1 stanoví, že: *„výšková hladina zástavby bude posuzována individuálně zejména ve vztahu k dálkovým pohledům a krajinnému rázu.“* Takto vymezený výškový regulativ je zcela neurčitý a nepřijatelný a způsobuje podstatnou právní nejistotu. Na základě návrhu změny č. 3 v tomto znění mohou maximálně anticipovat, jaké stavby konkrétní referent bude považovat za přípustné. Takovýto stav je v rozporu se zásadou legitimního očekávání a ve vztahu k současně účinnému územnímu plánu i v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování. Takovýto regulativ zvyšuje nároky na posouzení správním orgánem a přináší rozsáhlý prostor pro libovůli ze strany správních orgánů. S ohledem na shora uvedené společnost Tomil **navrhuje zcela vypustit** část podmínek prostorového uspořádání v podrobnosti regulačního plánu, zákl. podmínky ochrany krajinného rázu plochy s rozdílným způsobem využití HU, HU.1 ve znění: *„výšková hladina zástavby bude posuzována individuálně zejména ve vztahu k dálkovým pohledům a krajinnému rázu.“* a dále upravit návrh změny č. 3 ÚP tak, že pro plochy HU a HU. 1 nebudou stanoveny žádné výškové regulativy či omezení, popř. nebudou výškové regulativy či omezení stanoveny pro žádné výrobní či obdobné plochy.

Vyhodnocení připomínky 12/6: Připomínce se vyhovuje částečně/nevyhovuje

Odůvodnění:

Návrh vyhovět připomínce v této její části se do návrhu v rámci upravení návrhu Změny č. 3 zapracovává v tom rozsahu, že shodně jako u regulativů stanovených pro plochy VL – výroba lehká se pro plochy smíšené výrobní všeobecné (v první pododrážce nepřípustného využití) nově uvádí, že nepřípustné jsou stavby s negativními dopady na životní prostředí přesahujícími hranice areálů. To odpovídá tomuto typu ploch, které jsou vymezovány i v rámci sídla (i v návaznosti na plochy bydlení) a u nichž se negativní dopady na okolí zásadně nepředpokládají. Úprava ve vazbě na stanovené hlavní využití, ve kterém je již definováno, že „důsledky provozu nepřesahují hranice jednotlivých areálů“, představuje pouze zpřesnění podmínek, nejedná se tak o podstatnou úpravu.

V textové části I.A k ploše VL, nepřípustné využití odrážka jedna uvést „stavby s negativními dopady na životní prostředí přesahujícími hranice areálů“

V textové části I.A do bodu f.1 doplnit definici pojmů dopady/účinky/vlivy.

Na možnou libovůli na straně správních orgánů stejně jako na výškový regulativ plochy bylo reagováno již výše, na což se i odkazuje. Výslovné uvedení, z jakých hledisek mají být záměry co do výšky posuzovány, není narušením principu kontinuity v územním plánování, pouze o potvrzení důležitosti

uvedených hledisek. Výšková regulace je přitom zcela běžnou, právními předpisy předpokládanou součástí územně plánovací dokumentace a není důvod v zájmu limitace nových výškových dominant v perspektivě stávající, historicky utvořené zástavby od této regulace upouštět.

Obsah připomínky 12/7: „Nedokončené záměry“

Z důvodu zachování legitimního očekávání a kontinuity územního plánování navrhuje společnost Tomil doplnění Návrhu o následující ustanovení:

(1) „Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu Vysoké Mýto zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti změny č. 3 územního plánu Vysoké Mýto nebylo dokončeno, se pro účely změny č. 3 územního plánu Vysoké Mýto považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Změny č. 2 územního plánu Vysoké Mýto, vydaného usnesením Zastupitelstvem města Vysokého Mýta č. 61/10 ze dne 23. 6. 2010, který nabyl účinnosti dne 10. 7. 2010.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.“

Uvedené či obsahově obdobné ustanovení zajistí alespoň částečně kontinuitu územního plánování a legitimní očekávání společnosti Tomil, zejména pak ve vztahu ke stavebním záměrům, které byly naplánovány, vyprojektovány a nacházejí se v povolovacím procesu dle současně účinného znění územního plánu.

Vyhodnocení připomínky 12/7: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

S ohledem na právní nejistotu, která je s tímto typem přechodných ustanovení (s možností jejich využití v opatřeních obecné povahy), pro něž chybí zřetelný právní podklad, se návrh změny územního plánu ve světle připomínky podatelky nedoplňuje. Dodává se, že územní plán Vysoké Mýto byl naposledy měněn v roce 2015 a od té doby měli všichni vlastníci/stavebníci dostatečný časový prostor pro vyřízení potřebných povolení, a to i v kontextu skutečnosti, že aktuální změna č. 3 je připravována již od r. 2022.

Obsah připomínky 12/8: “Závěr a požadavky“

S ohledem na výše uvedené skutečnosti společnost Tomil s.r.o. **důrazně nesouhlasí** s předloženým Návrhem Změny č. 3 Územního plánu Vysoké Mýto a

POŽADUJE:

1. **Vypustit** veškeré regulativy týkající se „referenčního objektu“ pro plochy výroby a smíšené výroby, neboť jsou neurčité a nezákonné a znemožňují reálné využití stabilizovaného území pro jeho hlavní funkci.
2. **Zrušit** limit maximální zastavěné plochy 1500 m² pro objekty v plochách výroby, jelikož je pro průmysl likvidační.
3. **Upravit** výškovou regulaci tak, aby zejména ve stabilizovaných plochách výroby reflektovala potřeby výroby a zcela standartní, reálné a současné potřeby a technologické požadavky moderního průmyslu a navazující skladové logistiky a automatizace průmyslu a technologických možností a dosahu standardní a běžné manipulační techniky.
4. **Zcela vypustit** zmatečné definice konstrukčních výšek podlaží (zejména odrážka „výšková hladina“ v kapitole f.1), protože se jedná o technický požadavek na stavby, který nemá územní plán žádnou kompetenci regulovat.
5. **Upravit** výškovou regulaci tak, aby reflektovala zákonné normy pro technologie požadované orgány požární bezpečnosti, hygienické služby a dalších orgánů veřejné správy.
6. **Odstranit** požadavky na estetizaci fasád (členění, zeleň) v průmyslových zónách jako nadbytečné, neproporcionální a bez opory z hlediska veřejného zájmu.
7. **Vypustit** regulativ týkající se individuálního posuzování výškové hladiny zástavby zejména ve vztahu k dálkovým pohledům a krajinnému rázu pro jeho neproporcionality.
8. **Zcela vypustit** požadavek na koeficient zeleně (KZeP) ve stabilizovaných výrobních plochách, neodpovídající charakteru a možnostem zastavěného území.

9. **Odstranit** požadavek na umístění „vzrostlé zeleně“ jako nerealizovatelný.
10. **Doplnit** Návrh o přechodné ustanovení dle navrženého (či obsahově obdobného) znění.
11. **Uvést návrh změny do souladu se stavebním zákonem** zejména s ohledem na výše uvedené nezákonnosti v rámci odůvodnění návrhu, které u podstatných částí návrhu zcela absentuje.
12. **Uvést** proces pořizování změny ÚP č. 3 do souladu se zákonem, zejména s ohledem na transparentnost a projednání Zadání.

Vyhodnocení připomínky 12/8: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění:

S ohledem na veškeré, dosud uvedené vypořádání jsou požadavky podatelky specifikované v závěrečné části č. VI. neopodstatněné, a proto se jim nevyhovuje.

„otisk razítka“

Bc. Ondřej Halama
Digitálně podepsal
Bc. Ondřej Halama
Datum: 2026.03.19
07:42:37 +01'00'

Bc. Ondřej Halama
vedoucí odboru rozvoje a územního plánování

Ing. Martin Krejza
určený zastupitel

Ing. Martin Krejza
Digitálně podepsal
Ing. Martin Krejza
Datum: 2026.03.19
09:25:18 +01'00'