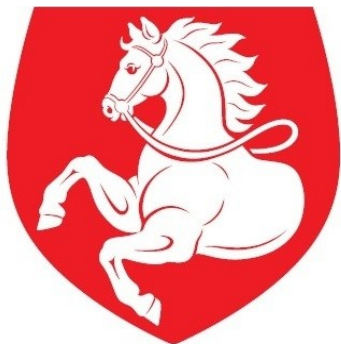
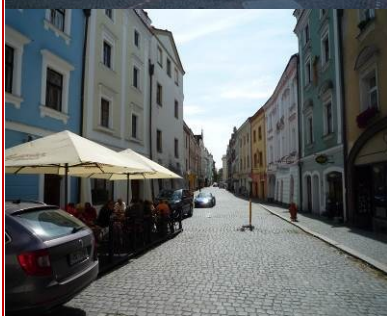




Pardubice



ÚZEMNÍ PLÁN PARDUBICE

ČISTOPIS

SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ Č. 2:
VYHODNOCENÍ NÁMITEK

Část D: 3. OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



ATELIÉR
CIHLÁŘ
SVOBODA

ČERVENEC 2026

Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o.

Na Máchovně 1610, 266 01 Beroun

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

OZNAČENÍ SPRÁVNÍHO ORGÁNU, KTERÝ ÚZEMNÍ PLÁN VYDAL

Zastupitelstvo města Pardubic

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

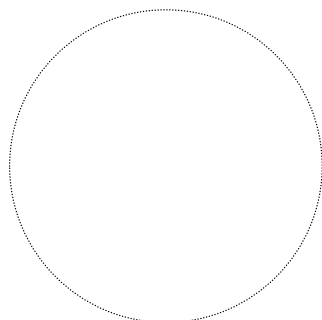
1. 8. 2026

JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

Ing. arch. Mariana Zmítková

Odbor hlavního architekta, Magistrát města Pardubic

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA A PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE



.....

ZADAVATEL

Statutární město Pardubice

Pernštýnské náměstí 1

530 21 Pardubice

Zodpovědná osoba zadavatele

Ing. arch. Mariana Zmítková

Odbor hlavního architekta

tel.: 466 859 218

e-mail: Mariana.Zmitkova@mmp.cz

Určený zastupitel

René Živný

e-mail: rene.zivny@mmp.cz

POŘIZOVATEL

Magistrát města Pardubic

Osoba pověřená územně plánovací činností

pro pořízení ÚP Pardubice

Ing. arch. Mariana Zmítková

Odbor hlavního architekta

tel.: 466 859 218

e-mail: Mariana.Zmitkova@mmp.cz

ZHOTOVITEL

Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o.

Na Máchovně 1610, 266 01 Beroun

Zodpovědný projektant | vedoucí projektu

RNDr. Milan Svoboda

autorizovaný architekt ČKA pro obor územní plánování

osvědčení o autorizaci č. 02463

tel.: 739 095 871

e-mail: milan.svoboda@ateliercs.cz



Digitálně podepsal

RNDr. Milan

Svoboda

Datum: 2026.07.31

23:20:16 +02'00'

podpis a autorizační razítko zodpovědného projektanta

Územní plán Pardubice

Rozhodnutí o námitkách
– 3. opakované veřejné projednání

Duben 2026

3. OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PARDUBIC

Pořizování Územního plánu Pardubic je na základě ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, dokončováno dle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Z tohoto důvodu je v územním plánu nutné uvádět zákon č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcí přepisy. V částech Územního plánu Pardubic, které jsou určeny především pro rozhodování o změnách v území, jsou uvedeny požadavky zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

V části Znění námítky je uveden slovní přepis posouzené námítky. Úplná podoba podané námítky je součástí spisu Územního plánu Pardubic.

Námítky, jejichž Znění bylo obsahově rozsáhlejší, pořizovatel v části odůvodnění rozhodnutí o námitce rozčlenil na ucelené „bloky“ v zájmu zvýšení přehlednosti. Číslování těchto bloků nemusí vždy odpovídat číslování, které bylo použito v samotném Znění námítky jejího podatele.

K návrhu Územního plánu Pardubic pro jeho 3. opakované veřejné projednání byly obdrženy celkem 3 námítky po termínu. Tyto námítky bylo možné uplatnit nejpozději do 25. 3. 2026. Řešené námítky jsou uloženy u pořizovatele Územního plánu Pardubic. Dle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon se k později uplatněným námitkám nepřihlíží.

V rámci zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách pořizovatel posuzoval uplatněná podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). V případě 3 podání (evidované pod Č.j. MmP 53198/2026, MmP 54037/2026, MmP 54891/2026), které byly původně evidovány jako námítky vlastníka pozemku, dospěl pořizovatel k závěru, že se nejedná o námítky dle výše uvedeného ustanovení stavebního zákona, a proto s nimi bylo dále nakládáno jako s připomínkami, které je oprávněn podat každý, a jejich vyhodnocení je uvedeno v příslušné kapitole „vyhodnocení připomínek“.

NÁMITKA Č. 1

Ing. Josef KOVÁŘ
Ing. Hana KOVÁŘOVÁ
Pardubice

Námitka podána dne 20. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51489/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Tímto vznášíme námitku k návrhu územního plánu města Pardubice, konkrétně k plochám vymezeným ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury VD136 a VD220, které zasahují do našeho pozemku 1046/11 v katastrálním území Pardubice [717657].

S Plochami VD136 a VD220 vymezenými ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury **nesouhlasíme** z následujících důvodů:

I. Procesní legitimace a nesouhlas s předchozím vypořádáním

Tímto vznášíme námitku k návrhu územního plánu (ÚP) města Pardubice. Předně musíme zásadně odmítnout dosavadní postoj pořizovatele (viz vypořádání námitky č. 18 pod č. j. 134602/2025), který označil naše podání za „bezpředmětné“ s argumentem, že námitka nebyla uplatněna v dřívějších fázích.

Upozorňujeme, že jsme předmětný pozemek nabyli do vlastnictví teprve v březnu roku 2025. Jako noví vlastníci jsme v předchozích fázích projednávání neměli procesní právo námitky podávat. Odmítnutí věcného projednání naší námitky v této fázi považujeme za nepřipustné krácení našich práv na ochranu vlastnictví a za rozpor s principem spravedlivého procesu.

II. Předmět námitky

Nesouhlasíme s vymezením koridorů veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 na našem pozemku parc. č. 1046/11.

III. Odůvodnění a návrh alternativy

1. Porušení principu subsidiarity a existence šetrnější varianty (Pozemek města)

Navrhované vedení koridoru VD136 po našem soukromém pozemku považujeme za nezákonné pro rozpor s principem minimalizace zásahů do soukromých práv.

- V těsném sousedství se nachází pozemek v přímém vlastnictví Statutárního města Pardubice (parc. č. 988/12, k.ú. Pardubice), který je svou polohou a charakterem pro umístění plánované infrastruktury zcela vyhovující.
- Podle judikatury správních soudů je obec povinna v územním plánu volit takové řešení, které zasahuje do práv vlastníků co nejméně. Existuje-li možnost vést infrastrukturu po obecním pozemku, je zábor soukromého pozemku 1046/11 řešením nepřiměřeným a svévolným.
- Požadujeme, aby byl koridor VD136 v rámci územního plánu přeložen na uvedený obecní pozemek. Tuto variantu podporuje územní studie US-23, ve které je komunikace vedena mimo soukromé pozemky. Vymezený koridor VD136 představuje nepřiměřený, nadbytečný a neodůvodněný zásah do vlastnického práva.
- Nepřiměřenost zásahu (VD220): Plánované rozšíření komunikace na úkor našeho pozemku považujeme za nadbytečné. V kontextu stávající zástavby, parcelace a množství vlastníků jde o řešení s minimální až nulovou pravděpodobností realizace. Jedná se o koncepci, která je sama ze strany města označována jako „vize“, bez časového horizontu a bez garantovaného scénáře uskutečnění (řešeno při osobním setkání na Odboru hlavního architekta dne 4.3.2026). Takto koncipovaný zásah má již nyní konkrétní právní dopady na vlastníky, přestože jeho realizace je nejistá a vysoce spekulativní. Řešení VD 220 má charakter čistě teoretické konstrukce, která se pohybuje spíše v teoretické rovině než v rovině realistického a obhajitelného územního plánování.

Žádáme o přehodnocení navrhovaného řešení a o věcné vypořádání této námitky s ohledem na naši situaci nového vlastníka. Jako nový subjekt v území vnášíme do procesu nové skutečnosti a navržené řešení považujeme za nepřiměřeně zasahující do našich vlastnických práv. Existuje prokazatelně šetrnější varianta pro koridor VD136, kterou podporuje územní studie US23. V případě koridoru VD220 žádáme o vypuštění z územního plánu, řešení má charakter čistě teoretické konstrukce, která se pohybuje spíše v teoretické rovině než v rovině realistického a obhajitelného územního plánování.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1046/11, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Ing. Josef Kovář a Ing. Hana Kovářová. Namítající jsou vlastníky uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníků pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1046/11 v k.ú. Pardubice vymezena jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je předmětný pozemek dotčen též vymezením ploch přestavby 235-P a 487-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ jsou v rozsahu ploch 235-P a 487-P vymezeny veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětný pozemek a namítaná plocha 487-P (VD220) jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námítka směřuje proti vymezení koridorů veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 na pozemku p.p.č. 1046/11 v k.ú. Pardubice. Vymezení těchto koridorů namítající považují za nepřiměřený zásah do vlastnických práv.

Namítající zásadně odmítají označení své námítky podané v rámci 2. opakovaného veřejného projednání za „bezpředmětnou“ s odůvodněním, že pozemek nabyli až v březnu 2025 a nemohli tedy svá práva uplatnit v dřívějších fázích projednávání.

U koridoru VD136 namítající požadují jeho přeložení na sousední pozemek ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), což považují za šetrnější řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Vymezení koridoru VD220 považují za nadbytečné a technicky nereálné, přičemž jej označují za čistě teoretickou konstrukci bez jasného časového horizontu realizace, která však již nyní omezuje vlastníky. Požadují jeho vypuštění z územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námítkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V těchto částech dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyly proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016 a plocha veřejně prospěšné stavby VD220 v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

K tomu pořizovatel dále dodává, že skutečnost, že namítající nabyli pozemek až v roce 2025, nezakládá právo na nové projednání již dříve projednaných a nyní neměněných částí územního plánu. Při projednání územního plánu platí koncentrační zásada dle § 52 odst. 3 stavebního zákona (viz výše), přičemž rozsah projednávaných částí se váže k území, nikoliv k osobě vlastníka. Smyslem tohoto principu je zajistit efektivitu a konečnost procesu pořízení územního plánu. Pro úplnost je nutné dodat, že předchozí vlastníci pozemku v rámci veřejného a opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu nepodal vůči vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 námítku. Podána nebyla ani připomínka.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spojil až k břehu řeky Labe.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že

veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětný pozemek ve vlastnictví namítajících a namítaná plocha 487-P (VD220) jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemek p.p.č. 1046/11, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajících uvažuje se stezkou pro chodce a pro cyklisty a dále pak s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Kontinuita se stávajícím ÚPm Pardubice

Požadavek na dopravní využití části předmětného pozemku není novým zásahem. Již dle stávajícího ÚPm Pardubice leží pozemek z velké části v ploše pro systém silniční dopravy a je dotčen veřejně prospěšnou stavbou (ozn. VI/WD/82a/M) určenou pro dopravní obsluhu území Dubina – sever a Hůrka. Nový ÚP tedy nevznáší na tento pozemek novou zátěž, řešení dopravní obsluhy v předmětné lokalitě je součástí dlouhodobě stanovené koncepce.

6. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení těchto dvou ploch veřejných prostranství, resp. ploch veřejně prospěšných staveb, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikací již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka a Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 2

Pavel HANOUSEK

Pardubice

Námitka podána dne 2. 3. 2026, pod č. j.: MmP 37954/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obracím se na Vás jako řádný vlastník pozemku par.č. 1042/43, k.ú. Pardubice - Hůrka, LV č. 72828 do kterého návrh změny územního plánu (ÚP) vymezuje dopravní plochu v šířce cca 6 metrů pro veřejně prospěšné opatření, komunikaci.

S tímto zásahem do mého ústavně chráněného vlastnického práva nesouhlasím a proto proti němu podávám své námitky. Můj pozemek má celkovou šířku 12 metrů. Navržené řešení tedy zabírá polovinu jeho šířky. Takový zásah není marginální regulací, ale zásadním omezením, které fakticky vede k výraznému znehodnocení pozemku a může znemožnit jeho smysluplné využití. Upozorňuji, že podle principu proporcionality musí být každý zásah do vlastnického práva nejen vhodný, ale i nezbytný a přiměřený.

V tomto případě však existuje alternativa, kde sousední pozemek ve vlastnictví města, je volný a umožňuje vedení komunikace bez zásahu do soukromého majetku

Pokud je možné dosáhnout stejného veřejného cíle bez zásahu do cizího vlastnictví, je vedení komunikace přes můj pozemek nepřiměřené a právně problematické.

Žádám Vás proto abyste se před hlasováním zamysleli nad tím, zda je skutečně obhajitelné zatěžovat soukromý pozemek

v rozsahu 50 % jeho šířky, když existuje řešení na pozemku města.

V případě schválení návrhu v této podobě budu nucen bránit svá práva právní cestou, včetně soudního přezkumu části Územního plánu.

Preferuji však rozumné řešení a úpravu trasy komunikace tak, aby nebylo nepřiměřeně zasaženo do mého vlastnického práva.

Děkuji za zvážení mého stanoviska, věřím, že obec nemá důvod zatěžovat soukromý majetek tam, kde může veřejný zájem naplnit na svém pozemku.

V roce 2025 mi bylo Městem Pardubice řádně povoleno nové oplocení na hranici mého pozemku v této části, do kterého jsem investoval přibližně 70.000 Kč.

O to více považuji nynější návrh za nepředvídatelný a nepřiměřený zásah.

Stejný problém je i u vlastníků sousedních 4 parcel v linii komunikace.

S ohledem na výše uvedené žádám o vyhovění této námitce a o písemné vyrozumění o způsobu jejího vypořádání.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/43, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Hanousek Pavel. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/43 v k.ú. Pardubice vymezena jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je předmětný pozemek dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námítka směřuje proti vymezení koridoru VD 136, neboť zasahuje na pozemek ve vlastnictví namítajícího, což podatel považuje za nepřípustné narušení ochrany vlastnictví. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšné stavby VD136 dotčené námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšná stavba VD136 má zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení veřejně prospěšné stavby VD136 je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Tato veřejně prospěšná stavba je z hlediska funkčního využití vymezena jako plocha veřejných prostranství (PV), jedná se o plochu 235-P.

Potřeba jejího vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spojil až k břehu řeky Labe.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plocha 235-P, resp. veřejně prospěšná stavba VD136, je součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení plochy 235-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětný pozemek ve vlastnictví namítajícího je v ÚP zařazen do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejně prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemek p.p.č. 1042/43, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochu VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

K žádosti o písemné vyrozumění o způsobu vypořádání této námítky uvádíme, že o námítce bylo v souladu se zněním stavebního zákona rozhodnuto a toto rozhodnutí bylo zdůvodněno. Uvedené bude součástí odůvodnění Územního plánu Pardubic, který se bude vydávat jako opatření obecné povahy a bude zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách Magistrátu města Pardubic a v Národním geoportálu územního plánování.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025

- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 3

Pavel HANOUSEK

Pardubice

Námitka podána 2x dne 19. 3. 2026, pod č. j.: MmP 50777/2026 a MmP 50961/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti vymezení koridoru VD 136

1. Jsem majitelem parcely č. 1042/43 a zároveň podílovým spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran s podílem na parcele č. 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
2. Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
3. Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
4. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl.11 Listiny.
5. Souhlasím s koridorem VD 136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se to nikterak nedotkne.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Dopisem Magistrátu města Pardubice č.j. PID : S00B02VTC06 ze dne 18.3.2026 mi bylo sděleno, na můj dopis ze dne 2.3.2026, že moji námitku vůči vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu s označením VD 136 v pořizovaném Územním plánu Pardubic, přes můj pozemek č. 1042/43 v k.ú. Pardubice respektují.

V podání jsem uvedl alternativu řešení, která spočívá ve změně trasování koridoru VD 136 (koridor vymezit na pozemcích města).

V dopisu dále sdělujete, že v rámci podrobnějších fází dokumentace z Územního plánu, až po fázi zpracování projektové dokumentace, koridor dopravní stavby VPS VD 136 již nepovede po mém pozemku, ale po sousedním p.č. 988/12 v k.ú. Pardubice ve vlastnictví města Pardubice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/43, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Pavel Hanousek. Namítající je vlastníkem tohoto pozemku a zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou převážné části pozemkových parcel č. 1042/43 a 1042/17 v k.ú. Pardubice vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně jsou předmětné pozemky dotčeny též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námítka směřuje proti vymezení koridoru VD 136, neboť zasahuje na pozemek ve vlastnictví namítajícího a společných přístupových cest, což považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšné stavby VD136 dotčené námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšná stavba VD136 má zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení veřejně prospěšné stavby VD136 je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Tato veřejně prospěšná stavba je z hlediska funkčního využití vymezena jako plocha veřejných prostranství (PV), jedná se o plochu 235-P.

Potřeba jejího vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plocha 235-P, resp. veřejně prospěšná stavba VD136, je součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení plochy 235-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/43 a 1042/17, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochu VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 4

Pavel PÁV

Pardubice

Námitka podána dne 20.3.2026, pod č. j.: MmP 51089/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

- 1) Jsem majitelem parcely č. 1042/52 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/26 podílu na parcele č. 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
- 2) Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
- 3) Realizace koridoru by znamenala zhoršení živ. prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
- 4) Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny. Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územ. plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.
- 5) Souhlasím s koridorem VD 136, pokud bude dodržen návrh územ. studie a našich pozemků se to nikterak nedotkne

19.3.2026 vlastník parc. č. 1042/52; spoluvlast p.č. 1042/17

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/52, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Pavel Páv. Namítající je vlastníkem tohoto pozemku a zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/52 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spočil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečně šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/52, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 5

Hana MÜNZBERGEROVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52221/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

1. Jsem majitelem parcely č. 1042/58 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/26 podílu na parcele č. 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
2. Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
3. Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
4. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny.
Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.
5. Souhlasím s koridorem VD136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se to nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/58, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Hana MÜNZBERGEROVÁ a pan Petr MÜNZBERGER. Namítající je zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a převážná část pozemkové parcely č. 1042/58 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Pozemek č. 1042/58 v k.ú. Pardubice je částečně dotčen též vymezením plochy přestavby 487-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona a v rozsahu plochy 487-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/58, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 6

Petr MÜNZBERGER

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52223/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

1. Jsem majitelem parcely č. 1042/58 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/26 podílu na parcele č. 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
2. Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
3. Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
4. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny.
Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.
5. Souhlasím s koridorem VD136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se to nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/58, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Hana MÜNZBERGEROVÁ a pan Petr MÜNZBERGER. Namítající je zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a převážná část pozemkové parcely č. 1042/58 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Pozemek č. 1042/58 v k.ú. Pardubice je částečně dotčen též vymezením plochy přestavby 487-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona a v rozsahu plochy 487-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/58, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 7

Jiřina KLÍROVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52157/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

1. Jsem majitelem parcely č. 1042/44 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/26 podílu na parcele č.1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
2. Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
3. Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
4. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11. Listiny.
Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.
5. Souhlasím s koridorem VD136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se to nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/44, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Jiřina KLÍROVÁ. Namítající je vlastníkem tohoto pozemku a zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/44 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně zpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že

dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spojil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/44, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 8

Tatána TĚŽKÁ

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52013/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

1. Jsem majitelem parcely č. 1042/56 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/26 podílu na parcele č. 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
2. Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
3. Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
4. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11. Listiny.

Žádám o vypuštění uvedených kondorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.

5. Souhlasím s kondorem VD 136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se to nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/56, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Tatána TĚŽKÁ a pan Pavel TĚŽKÝ. Namítající je zároveň spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/56 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že

dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/56, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 9

Pavel TĚŽKÝ

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52152/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

1. Jsem majitelem parcely č. 1042/56 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/26 podílu na parcele č. 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
2. Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
3. Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
4. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11. Listiny.
Žádám o vypuštění uvedených kondorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.
5. Souhlasím s kondorem VD 136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se to nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/56, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Taťána TĚŽKÁ a pan Pavel TĚŽKÝ. Namítající je zároveň spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/56 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip

lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/56, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 10

Martin HNÍZDIL

Pardubice

Námitka podána dne 24. 3. 2026, pod č. j.: MmP 53318/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

- 1) Jsem majitelem ½ parcely č. 1042/55 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/52 podílu na parcele 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
- 2) Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
- 3) Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
- 4) Přístupové cesty jsou vybudovány a funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11. listiny.
Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.
- 5) Souhlasím s koridorem VD136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/55, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Monika HNÍZDILOVÁ a pan Martin HNÍZDIL. Namítající je zároveň spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/55 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně zpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip

lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spojil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/55, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 11

Monika HNÍZDILOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 24. 3. 2026, pod č. j.: MmP 53328/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

- 1) Jsem majitelem ½ parcely č. 1042/55 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/52 podílu na parcele 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
- 2) Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
- 3) Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
- 4) Přístupové cesty jsou vybudovány a funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11. listiny.
Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.
- 5) Souhlasím s koridorem VD136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/55, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Monika HNÍZDILOVÁ a pan Martin HNÍZDIL. Namítající je zároveň spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/55 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/55, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 12

Kateřina POSPÍŠILOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 18. 3. 2026, pod č. j.: MmP 49818/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

1. Jsem majitelka parcely č.1042/60 a zároveň spolumajitelkou hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/52 podílu na parcele č.1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
2. Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
3. Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
4. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle Čl. 11 Listiny.
Žádám o vypuštění koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.
5. Souhlasím s koridorem VD136, pokud bude dodržen NÁVRH ÚZEMNÍ STUDIE a našich pozemků se to nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/60, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Kateřina POSPÍŠILOVÁ a paní Petra TRONÍČKOVÁ. Namítající je zároveň spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/60 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip

lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/60, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 13

Jana SRBOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54600/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

- 1) Jsem majitelem parcel č. 1042/48 a 1042/49 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/13 podílu na parcele 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
- 2) Lokalita slouží jako rekreační a klidová zóna. Jedná se o stabilizovanou zahrádkářskou kolonii s funkční infrastrukturou s vnitřními přístupovými cestami. Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
- 3) Zahrádkářská osada představuje významnou zelenou plochu, oázu klidu a přírodní prostředí uprostřed zastavěného území. Poskytuje útočiště volně žijícím druhům ptactva, opylovačům, drobným plazům i savcům. Území tak plní funkci mikroklimatickou, retenční a biodiverzní. Navržené koridory by vedly k zvýšení hlukové a prachové zátěže a k narušení ekologické stability území ve smyslu zákona č. 114/1992Sb., o ochraně přírody a krajiny. Požaduji aby byl dopad na přírodní hodnoty území řádně vyhodnocen a aby byly zohledněny méně invazivní varianty řešení.
- 4) Přístupové cesty jsou vybudovány a funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11. listiny. Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.
- 5) Souhlasím s koridorem VD136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1042/48 a 1042/49, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní **Jana SRBOVÁ**. Namítající je vlastníkem těchto pozemků a zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celé pozemkové parcely č. 1042/48 a 1042/49 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námítka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námítky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně zpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námítkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spojil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí pátevní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17, 1042/48 a 1042/49, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 14

Libor BALCAR

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52384/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

- 1) Jsem majitelem parcely č. 1042/59 a zároveň cestičky (přístupová) a dvou bran v rozsahu 1/26 podílu na parcele č. 1042/17. navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
- 2) Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
- 3) Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
- 4) Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11. listiny. Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.
- 5) Souhlasím s koridorem VD136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se to nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/59, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Libor BALCAR. Namítající je vlastníkem tohoto pozemku a zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/59 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Dále uvádíme, že v těsné blízkosti, na jihozápadní hranici s pozemkem č. 1042/59, k.ú. Pardubice je vymezena veřejně prospěšná stavba VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně zpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/59, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 15

Miluše SLAVÍKOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52159/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Upozorňuji, že z této parcely 1042/37 byla v roce 2015 oddělena část o výměře 58 m², ze které vznikla parcela č. 1042/70 určené pro komunikaci a převedena na město Pardubice. Veřejný zájem na zajištění přístupu lokality, tedy byl již realizován. Další zásah do zbývajících částí pozemku považuji za nepřiměřený. Zejména s ohledem na jeho nynější malou výměru 400 m².

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

- 1) Jsem majitelem parcely č. 1042/37 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/26 na parcele 1042/17. navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.
- 2) Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.
- 3) Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.
- 4) Přístupové cesty jsou vybudovány a funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11. listiny. Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.
- 5) Souhlasím s koridorem VD136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se nikterak nedotkne.

Přílohy: Kupní smlouvy, výpis katastru nemovitostí

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/37, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Miluše SLAVÍKOVÁ. Namítající je vlastníkem tohoto pozemku a zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 a 1042/37 v k.ú. Pardubice vymezena jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Zároveň jsou z části oba pozemky dotčeny vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečně šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/37, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 16

Jiří HORÁK

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52591/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

1. Jsem vlastníkem níže uvedených parcel.
2. Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemků.
3. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle č. 11 Listiny.
4. Lokalita dlouhodobě slouží jako rekreační a klidová zóna.
5. Lokalita představuje významnou zelenou plochu, oázu klidu a přírodní prostředí uprostřed zastavěného území. Poskytuje útočiště volně žijícím druhům ptactva, opylovačům a drobným plazům. Území tak plní funkci mikroklimatickou, retenční a biodiverzní. Navržené koridory by vedly k zvýšení hlukové a prachové zátěže a k narušení ekologické stability území ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.
6. Navrhovaný zásah není nezbytný a není dostatečně odůvodněn veřejným zájmem v míře, která by převážila nad právem všech vlastníků.
7. Požaduji, aby byl dopad na přírodní hodnoty území řádně vyhodnocen a aby byly zohledněny méně invazivní varianty řešení.

Žádám o přehodnocení návrhu a vypuštění koridorů VD 136 a VD 220 z územního plánu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1042/7, 1042/30, 2988/8, 1041/5 a st. parc. č. 8710, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Jiří HORÁK. Namítající je vlastníkem těchto pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemkové parcely č. 1042/7, 2988/8 a st. parc. č. 8710 v k.ú. Pardubice vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Pozemková parcela č. 1041/5 v k.ú. Pardubice je vymezena jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“. Pozemková parcela č. 1042/30 v k.ú. Pardubice je vymezena jako plocha přestavby 487-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 487-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Dle namítajícího není další zásah do území nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva. Namítající žádá o přehodnocení návrhu a vypuštění koridorů VD 136 a VD 220 z územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spořil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečně širí slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v širí koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky ve vlastnictví podatele námítky, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 17

Juliana ŠTASTNÁ

Pardubice

Námitka podána dne 20. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51074/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem majitelkou parcely č. 1042/63 a zároveň spolumajitelkou hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu 1/26 podílu na parcele č. 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.

Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pohybu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu. Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy. Souhlasím s koridorem VD 136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se to nedotkne.

Územní studie výrazně snižuje hodnotu mé nemovitosti, neboť provozování zahrádky v těsné blízkosti zamýšlené komunikace je nejen ze společenského, ale i zdravotního důvodu problematické.

Oblasti výstavy by mohly být jednodušeji obsluhovány samostatnými komunikacemi s točnami a návratem zpět na hlavní komunikaci, bez propojení kolem mého pozemku. Ve studiu navrhované řešení by svedlo část provozu ze stávající hlavní komunikace na Sezemice a neúměrně by zatěžovalo celou oblast.

Velikost navrhované komunikace je i tak neúměrná místním potřebám.

Zároveň žádám o informování případných dalších změn a dalším projednávání týkajících se územních studií Hůrka a Nová Hůrka i týkající se nového územního plánu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/63, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Juliana ŠTASTNÁ. Namítající je vlastníkem tohoto pozemku a zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/63 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Dále uvádíme, že v těsné blízkosti, na jihozápadní hranici s pozemkem č. 1042/63, k.ú. Pardubice je vymezena veřejně prospěšná stavba VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající žádá o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduje přehodnocení trasy. Zároveň žádá o

informování případných dalších změn a dalším projednávání týkajících se územních studií Hůrka a Nová Hůrka i týkající se nového územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí pátevní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/63, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

K žádosti o informování případných dalších změn a dalším projednávání týkajících se územních studií Hůrka a Nová Hůrka i týkající se nového územního plánu uvádíme, že v případě konání dalšího veřejného projednání návrhu Územního plánu Pardubic bude o této skutečnosti informovat veřejná vyhláška. Změny obou územních studií ani jejich další projednání nepředpokládáme, jelikož obě územní studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou územní studie před schválením možnosti jejich využití. Územní plán Pardubic se bude vydávat jako opatření obecné povahy a bude zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách Magistrátu města Pardubic a v Národním geoportálu územního plánování.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 18

Zdeňka TOMÁŠKOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51854/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem spolumajitelem parcely č. 1042/57 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cest a dvou hlavních bran v rozsahu 1/26 podílu na parcele č. 1042/17. Navržený koridor VD 136 zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky. Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle článku 11 Listiny základních práv a svobod. Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popřípadě požaduji přehodnocení trasy

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/57, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Zdeňka Tomášková a pan Jaroslav Tomášek. Namítající je vlastníkem tohoto pozemku a zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/57 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřipustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající žádá o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popřípadě požaduje přehodnocení jejich trasy.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/57, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 19

Jaroslav TOMÁŠEK

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51851/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem spolumajitelem parcely č. 1042/57 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cest a dvou hlavních bran v rozsahu 1 /26 podílu na parcele č. 1042/17. Navržený koridor VD 136 zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky. Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle článku 11 Listiny základních práv a svobod. Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popřípadě požaduji přehodnocení trasy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/57, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Zdeňka Tomášková a pan Jaroslav Tomášek. Namítající je vlastníkem tohoto pozemku a zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/57 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající žádá o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popřípadě požaduje přehodnocení jejich trasy.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/57, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 20

Hana SVOBODOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51771/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem majitelem parcely č. 1042/47 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cest a dvou hlavních bran v rozsahu 1/26 podílu na parcele č. 1042/17. Navržený koridor VD 136 zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky. Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle článku 11 Listiny základních práv a svobod. Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popřípadě požadují přehodnocení trasy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/47, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Hana Svobodová. Pozemkovou parcelu č. 1042/17, k.ú. Pardubice, spoluvlastní dle údajů v KN paní Hana Svobodová. Namítající je vlastníkem a spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/47 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající žádá o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popřípadě požaduje přehodnocení jejich trasy.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/47, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 21

Radek ČERMÁK

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52228/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem majitelem parcely č. 1042/51 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cest a dvou hlavních bran v rozsahu 1/26 podílu na parcele č. 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.

Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a prachu a omezí užívání pozemku jako klidové zóny v přírodě.

Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle č. 1 Listiny.

Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení tresy.

Souhlasím s koridorem VD136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků s to nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č.1042/51, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Radek Čermák. Pozemkovou parcelu č. 1042/17, k.ú. Pardubice, spoluvlastní dle údajů v KN pan Radek Čermák. Namítající je vlastníkem a spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/51 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající žádá o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popřípadě požaduje přehodnocení jejich trasy. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spořil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečně šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/51, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 22

Ludmila VÍŠKOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 23.3.2026, pod č. j.: MmP 52597/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem majitelka parcely 1042/42 a zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cestiček a dvou hlavních bran v rozsahu podílu 1/26 na parcele č. 1042/17. Navržený koridor zasahuje do společných částí, které slouží všem k přístupu na jejich pozemky. Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku, který slouží k rekreaci a pobytu v přírodě.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/42, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Ludmila Víšková. Namítající je vlastníkem tohoto pozemku a zároveň je spoluvlastníkem p.p.č. 1042/17, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/42 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání. Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/42, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 23

Milan NOVÁK

Pardubice

Námitka podána dne 20. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51365/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem majitelem parcely č.1042/38 a zároveň spolumajitelem přístupových cest k dvěma bránám v rozsahu 1/26 podílu na parcele 1042/17. Navržený koridor zasahuje do mého pozemku a společné cesty, která slouží k přístupu na můj pozemek.

Zahrada slouží k odpočinku, rekreaci a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu. Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.

Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl.11 listiny. Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy. Souhlasím s koridorem VD 136, pokud bude dodržen návrh územní studie a našich pozemků se to nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/38, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Milan Novák. Pozemkovou parcelu č. 1042/17, k.ú. Pardubice, spoluvlastní dle údajů v KN pan Milan Novák. Namítající je vlastníkem a spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a převážná část pozemkové parcely č. 1042/38 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Pozemek č. 1042/38 v k.ú. Pardubice je částečně dotčen též vymezením plochy přestavby 487-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona a v rozsahu plochy 487-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. V odůvodnění podané námitky podatel uvádí, že navržený koridor zasahuje na pozemek společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřípustné narušení klidové zóny a porušení principu proporcionality a ochrany vlastnictví. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip

lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/38, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 24

Monika HUBÁLKOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 21. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51519/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Dobrý den, podávám námitku proti územnímu plánu, který je vymezen koridory VD136 a VD 220. Jsem majitelem parcely č.1042/64 v k.ú. Pardubice. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.

Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.

Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.

Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva.

Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popřípadě požaduji přehodnocení trasy.

S pozdravem, Monika Hubálková

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem majitelem parcely č.1042/64 v k.ú. Pardubice. Navržený koridor zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.

Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.

Realizace koridoru by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání pozemku.

Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č.1042/64, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Monika Hubálková. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemková parcela č. 1042/64 v k.ú. Pardubice vymezena jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Dále uvádíme, že v těsné blízkosti, na jihozápadní hranici s pozemkem č. 1042/64, k.ú. Pardubice je vymezena veřejně prospěšná stavba VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Tato informace je zřejmá z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Dle namítajícího není další zásah do území nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva. Namítající žádá o vypuštění koridorů VD 136 a VD 220 z návrhu územního plánu, popřípadě požaduje přehodnocení trasy.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip

lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spořil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětný pozemek ve vlastnictví namítajícího je v ÚP zařazen do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky ve vlastnictví podatele námítky, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 25

Václav JANEČEK

Brno

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52147/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám námitku proti koridorům VD136 a VD220, které zasahují do mého pozemku parc. 1042/40 a spoluvlastnictví parc. č. 1042/17. jedná se o nepřiměřený zásah do vl. práva. Podrobné info uvádím níže.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

- 1) Jsem majitelem parcely č. 1042/40 a zároveň spolumajitelem hlavních cestiček v rozsahu 1/26 podílu na parc. č. 1042/17. Uvádím, že již v roce 2015 byla oddělena část mého pozemku o výměře 42 m², ze které vznikla parcela č. 1042/72 určená pro komunikaci a převedena na město Pardubice.

Dále uvádím, že jsem osobou se zdr. postižením (invalida 2 stupně).

Zahrada slouží k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Představuje zázemí odpovídající mému zdravotnímu stavu. Žádám o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu a požaduji přehodnocení trasy. Souhlasím s návrhem územní studie, která se mého pozemku nikterak nedotkne.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/40, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Václav Janeček. Pozemkovou parcelu 1042/17, k.ú. Pardubice, spoluvlastní dle údajů v KN pan Václav Janeček. Namítající je vlastníkem a spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou převážné části pozemkových parcel č. 1042/40 a 1042/17 v k.ú. Pardubice vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně jsou předmětné pozemky dotčeny též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridorů VD 136 a VD 220, neboť zasahuje na pozemek ve vlastnictví namítajícího a společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřipustné narušení ochrany vlastnictví. Namítající žádá o vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popřípadě požaduje přehodnocení jejich trasy. Namítající souhlasí s návrhem územní studie, která se v souvislosti s trasováním koridorů předmětných pozemků nedotkne.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/40, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 26

Libor NEVORÁNEK a Miroslava NEVORÁNKOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51844/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsme vlastníky dotčeného pozemku 2988/16, jehož část má být podle návrhu územního plánu vymezena k jinému účelu a odejmuta z našeho užívání.

Odebrání části pozemku by představovalo zásah do našeho vlastnického práva dle čl. 11 Listiny, chráněného jak občanským zákoníkem, tak i listinou základních práv a svobod.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Nový územní plán zasahuje do našeho práva pozemek a stavbu na něm užívat k hospodářské činnosti (včelaření) bez předchozího odůvodnění a posouzení dopadu na stávající využití.

Předmětný pozemek využíváme pro ukládání pomůcek a potravy pro včelstva a jejich chov. Tento způsob užívání pozemku a stavby je dlouhodobý-30let. Účelný a v souladu se zásadami péče o krajinu.

Odejmutí části pozemku by znemožnilo volné přístupy, uskladnění pomůcek a potravy pro včely a včelařské činnosti jako celku. Včelaření přináší prospěch obci a okolí, podporuje opylování místní flóry, přispívá k ochraně životního prostředí a má charakter veřejně prospěšný.

Odůvodnění dodatečné:

U návrhu územního plánu jsme nenašli žádné odůvodnění, proč má být právě tato část našeho pozemku odejmuta a vymezena k jinému účelu. Nebyla posouzena možnost využít jiné plochy, ani nebyl brát zřetel na dosavadní účelné hospodaření na pozemku.

Zásah je proto nepřiměřený a nebyla tak vyhodnocena méně omezující varianta. Omezování drobných hospodářských činností, jako je včelaření, je v rozporu s deklarovanou podporou venkova a udržitelného hospodaření v krajině.

Návrh územního plánu by tak nepřímo potlačila činnost, která má pozitivní dopad na eko systém a která je v souladu s veřejným zájmem o ochraně přírody.

Vyjadřuji tímto náš nesouhlas s rozsahem veřejně projednávaného a navrhovaného územního plánu, který byl dne 18.3.2026 projednáván v budově radnice Magistrátu města Pardubice.

Navrhovaný územní plán v současné době výrazně zasahuje do našich vlastnických a uživatelských práv na uvedeném pozemku ve prospěch developerských projektů. Vzhledem ke dlouhé době od prvního projednávání nového územního plánu došlo k výrazným změnám v oblasti Pardubic (například chystaná výstavba nové Arény, zpracování územních studií Hůrka, Nová Hůrka a Dubina-Sever, které v době původního projednávání nebyly známy. Budou mít dopad i na dopravní situaci v naší zmiňované lokalitě.

Žádáme o vypuštění označení staveb ve veřejném zájmu a vypuštění uvedených koridorů VD 220 a VD136 z návrhu územního plánu, popřípadě požadujeme přehodnocení trasy.

Zároveň žádáme o informace o případných dalších změnách a dalším projednávání, týkajících se nově navrhovaného územního plánu pro město Pardubice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č.2988/16, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Libor Nevoránek a paní Miroslava Nevoránková. Namítající jsou vlastníky uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je část pozemkové parcely č. 2988/16 v k.ú. Pardubice vymezena jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je předmětný pozemek dotčen též vymezením plochy přestavby 487-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 487-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je zařazen do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Namítající žádá o vypuštění označení staveb ve veřejném zájmu a vypuštění uvedených koridorů VD 220 a VD 136 z návrhu územního plánu, popřípadě požaduje přehodnocení trasy. Zároveň žádá o informace o případných dalších změnách a dalším projednávání, týkajících se nově navrhovaného územního plánu pro město Pardubice.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětný pozemek ve vlastnictví namítajícího je v ÚP zařazen do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejně prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/40, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č.

988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku. Vymezení přestavbové plochy 428-P pro bydlení v místě stávající zahrádkářské kolonie je nutné chápat především jako koncepční, dlouhodobý návrh možného budoucího využití území, nikoli jako bezprostřední zásah do jeho současného fungování. Nový územní plán reflektuje zahrádkářskou činnost jako přípustné využití dané plochy, včetně chovatelské činnosti pro individuální potřebu. Vymezením předmětné plochy pro bydlení tak nedochází k rušení ani omezení zahrádkářské činnosti. Územní plán v tomto případě dává možnost rozvoje tohoto území v dlouhodobém časovém horizontu, přičemž stávající využití může nadále pokračovat bez změn. Navržené řešení sleduje zejména ucelení urbanistické struktury sídla, tj. smysluplnou návaznost a provázanost se stávající a plánovanou obytnou zástavbou této části.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

K žádosti o informování o případných dalších změnách a dalším projednávání, týkajících se nově navrhovaného územního plánu pro Město Pardubice uvádíme, že v případě konání dalšího veřejného projednání návrhu Územního plánu Pardubic bude o této skutečnosti informovat veřejná vyhláška. Další projednání návrhu Územního plánu Pardubic nepředpokládáme. Územní plán Pardubic se bude vydávat jako opatření obecné povahy a bude zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách Magistrátu města Pardubic a v Národním geoportálu územního plánování.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 27

Bc. Iva INDRÁČKOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 22. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51525/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Navržený koridor zasahuje části, která slouží k přístupu na pozemek.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Pozemek - zahrada a chata je určen k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Realizace koridoru znamená zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku, prašnosti omezení v užívání pozemku. Lokalita má charakter klidové zóny. Přístupové cesty jsou již vybudovány a jsou funkční. Další zásah do území není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny.

Žádám vypuštění uvedených koridorů - VD 136 a VD 220 z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 8709, k.ú. Pardubice, pozemkovou parcelu č. 1042/31, k.ú. Pardubice, a pozemkovou parcelu č. 2988/2, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Bc. Iva Indráčková. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je stavební parcela č. 8709 a pozemková parcela č. 2988/2 v k.ú. Pardubice vymezena jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Pozemková parcela č. 1042/31 v k.ú. Pardubice je vymezena jako plocha přestavby 487-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 487-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Namítající žádá o vypuštění koridorů VD 136 a VD 220 z návrhu územního plánu, popřípadě požaduje přehodnocení trasy. Realizace koridoru by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Dle namítajícího není další zásah do území nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání. Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky ve vlastnictví podatele námítky, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 28

Marie FOTLÝNOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52184/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám námitku proti koridorům VD136 a VD220, které zasahují do mého pozemku parc. č. 1042/41 a spoluvlastnictví parcely č. 1042/17. Jedná se o nepřiměřený zásah do vlastnického práva. Podrobné odůvodnění uvádím níže.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem vlastníkem pozemku par. Č. 1042/41 v katastrálním území Pardubice o výměře 353 m². Zároveň spolumajitelem hlavních přístupových cest v rozsahu 1/26 podílu na parcele č. 1042/17. Návrh územního plánu vymezuje koridor VD 136, který zasahuje do mého pozemku a do společné části, která souží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky.

Upozorňuji, že z parcely č. 1042/41 již byla v roce 2015 oddělena část o výměru 53m², ze které vznikla parcela 1042/71 určená pro komunikace a převedené na město Pardubice. Veřejný zájem na přístupu lokality tedy již byl realizován.

Další zásah do zbývajících částí mého pozemku považuji za nepřiměřený a neodůvodněný, zejména s ohledem na jeho nynější malou výměru (353m²) a rekreační charakter lokality zahrádkářské kolonie.

Na parcele č. 1042/41 provozuji dlouhodobě a řádně registrovaný chov výstavních barevných andulek. Na pozemku jsou umístěny voliéry a chovná zázemí pro páry, která jsou předmětem mé dlouholeté činnosti a reprezentace nejen města Pardubice ale i východních Čech a celé ČR na mezinárodních, evropských a světových soutěžích. Navržený zásah by znemožnil tento způsob užívání mého vlastnictví.

Současně jsem osobou se zdravotním postižením (invalidita II. Stupně) a zahrada představuje přiměřené a dlouhodobé stabilní zázemí odpovídající mému zdravotnímu stavu. Z těchto důvodů považuji další zásah do mého pozemku za nepřiměřený. Je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny.

Parcela č. 1042/41 je zahrada, která slouží k rekreaci, odpočinku a relaxaci, k uskutečňování a naplnění osobních cílů a v neposlední řadě se jedná o pobyt a lásku k přírodě.

Žádám o vypuštění uvedeného koridoru VD 136 z návrhu územního plánu, popř. požaduji přehodnocení trasy.

Souhlasí s dodržením návrhu „ÚZEMNÍ STUDIE“, která se nikterak nedotkne pozemku pac. Č. 1042/41 a parc. č. 1042/17

Datum 19.3.2026

Podpis Foltýnová Marie

Vlastník parcely č. 1042/41

Spoluvlastník (podíl 1/26) parcely č. 1042/17

Příloha:

- 1) Kupní smlouva o převodu části pozemku na město
- 2) Výpis z katastru nemovitostí
- 3) Potvrzení od Českého stavu chovatelů – EXOTÁŘI VÝCHODNÍCH ČECH
- 4) Náskres ÚP Pardubice (Hůrka) + zakreslení mého osobního vlastnictví parc. č. 1042/41

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/41, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Marie Foltýnová. Pozemkovou parcelu č. 1042/17, k.ú. Pardubice, spoluvlastní dle údajů v KN paní Marie Foltýnová. Namítající je vlastníkem a spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou převážné části pozemkových parcel č. 1042/41 a 1042/17 v k.ú. Pardubice vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně jsou předmětné pozemky dotčeny též vymezením plochy přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námítka směřuje proti vymezení koridorů VD 136 a VD 220, neboť zasahuje na pozemek ve vlastnictví namítajícího a společných přístupových cest, což podatel považuje za nepřijatelné narušení ochrany vlastnictví. Namítající žádá o vypuštění uvedeného koridoru VD136 z návrhu územního plánu, popřípadě požaduje přehodnocení trasy. Namítající souhlasí s návrhem územní studie, která se v souvislosti s trasováním koridorů předmětných pozemků nedotkne.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námítkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námítka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v širší koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/41, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejné prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku. Vymezení představové plochy 428-P pro bydlení v místě stávající zahrádkářské kolonie je nutné chápat především jako koncepční, dlouhodobý návrh možného budoucího využití území, nikoli jako bezprostřední zásah do jeho současného fungování. Nový územní plán reflektuje zahrádkářskou činnost jako přípustné využití dané plochy, včetně chovatelské činnosti pro individuální potřebu. Vymezením předmětné plochy pro bydlení tak nedochází k rušení ani omezení zahrádkářské činnosti. Územní plán v tomto případě dává možnost rozvoje tohoto území v dlouhodobém časovém horizontu, přičemž stávající využití může nadále pokračovat bez změn. Navržené řešení sleduje zejména ucelení urbanistické struktury sídla, tj. smysluplnou návaznost a provázanost se stávající a plánovanou obytnou zástavbou této části.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 29

Ing. Jiří TYKVART

Pardubice

Námitka podána dne 24. 3. 2026, pod č. j.: MmP 53928/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220 v navrhovaném územním plánu a změně charakteru pozemků.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

S manželkou Ing. Ivou Tykvartovou, máme ve SJM pozemek p.č. 1042/62, k.ú. Pardubice, obec Pardubice, zahrádku v lokalitě Hůrka a dále jsme spoluvlastníci podílu ve výši 1/26 pozemku p.č. 1042/17 tamtéž. Pozemek p.č. 1042/62 je dotčen navrženým koridorem VD 220. Na pozemku p.č. 1042/17 jsou umístěny hlavní přístupové brány a přístupové cesty k jednotlivým zahrádkám, navržený koridor VD 136 zasahuje do společné části, která slouží všem vlastníkům k přístupu na jejich pozemky. Oba pozemky jsou využívány k rekreaci, odpočinku a pobytu v přírodě. Lokalita má charakter klidové zóny a zeleného pásu.

Vyjadřujeme tímto svůj nesouhlas s rozsahem veřejně projednávaného a navrhovaného územního plánu, který byl mimo jiné dne 18.3.2026 projednáván v budově radnice Města Pardubice. Navrhovaný územní plán v současné podobě výrazně zasahuje do našich vlastnických a užívatelských práv na uvedených pozemcích ve prospěch chystaných developerských projektů. Vzhledem ke dlouhé době od prvního projednávání nového územního plánu došlo k výrazným změnám v oblasti Pardubic (např. chystaná výstavba nové arény, zpracování územních studií Hůrka, Nová Hůrka a Dubina-Sever), které v době původního projednávání nebyly známy a budou mít dopad i na dopravní situaci v námi zmiňované lokalitě.

Realizace koridoru a změna pozemků na pozemky k výstavbě by znamenala zhoršení životního prostředí, zvýšení hluku a omezení užívání těchto pozemků (je i v rozporu s povinností obcí ohledně přístupu k zeleni v obci dle vyhlášky MMR). Přístupové cesty do jednotlivých oblastí jsou již vybudovány a jsou funkční, další zásah do území v navrhovaném rozsahu není nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle čl.II Listiny. Vzhledem k již představeným územním studiím pro oblasti Hůrka, Nová Hůrka a Dubina-Sever není nutný koridor VD 220 v rozsahu v ÚS navrhovaný, a tím není nutné ani označení jako stavba ve veřejném zájmu, k běžné obslužné komunikaci postačuje umístění na stávajících pozemcích města. U koridoru VD 136 je v ÚS jeho umístění posunuto na pozemky ve vlastnictví města, což opět znamená, že není nutné označení jako stavba ve veřejném zájmu. Pokud bude umístění komunikace (nyní označené VD 136) dle současné ÚS a nedotkne se našich pozemků, nemáme námitky.

Žádáme o vypuštění označení staveb ve veřejném zájmu a vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požadujeme přehodnocení trasy. Dále požadujeme změnu v návrhu územního plánu u celé zahrádkářské osady - ponechání dotčených pozemků jako pozemků pro rekreaci a volný čas, nikoliv jako pozemky určené pro zastavění.

Zároveň žádáme o informování o případných dalších změnách a dalším projednávání, týkajících se nově navrhovaného územního plánu pro Město Pardubice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/62, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Ing. Jiří Tykvart a paní Ing. Iva Tykvartová. Pozemkovou parcelu č. 1042/17, k.ú. Pardubice, spoluvlastní dle údajů v KN pan Ing. Jiří Tykvart a paní Ing. Iva Tykvartová. Namítající je vlastníkem a spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je převážná část pozemkové parcely č. 1042/17 v k.ú. Pardubice a celá pozemková parcela č. 1042/62 vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je pozemek č. 1042/17 v k.ú. Pardubice dotčen též vymezením plochy

přestavby 235-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 235-P vymezena veřejně prospěšná stavba VD136 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Dále uvádíme, že v těsné blízkosti, na jihozápadní hranici s pozemkem č. 1042/62, k.ú. Pardubice je vymezena veřejně prospěšná stavba VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námítka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. Realizace koridoru a změna pozemků by podle namítajícího znamenala citelné zhoršení životního prostředí, zvýšení hlukové zátěže a omezení dosavadního rekreačního užívání pozemků. Dle namítajícího není další zásah do území nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva. Namítající navrhuje vést komunikaci po sousedním pozemku města (p.p.č. 988/12), což považuje za akceptovatelné řešení, které je navíc v souladu s aktuálně rozpracovanou územní studií. Podatel námítky žádá o vypuštění označení staveb ve veřejném zájmu a vypuštění uvedených koridorů z návrhu územního plánu, popř. požaduje přehodnocení trasy. Dále požaduje změnu v návrhu územního plánu u celé zahrádkářské osady - ponechání dotčených pozemků jako pozemků pro rekreaci a volný čas, nikoliv jako pozemky určené pro zastavění. Zároveň žádá o informování o případných dalších změnách a dalším projednávání, týkajících se nově navrhovaného územního plánu pro Město Pardubice.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetrnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví a spoluvlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejně prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes pozemky p.p.č. 1042/17 a 1042/62, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č.

988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku. Vymezení přestavbové plochy 428-P pro bydlení v místě stávající zahrádkářské kolonie je nutné chápat především jako koncepční, dlouhodobý návrh možného budoucího využití území, nikoli jako bezprostřední zásah do jeho současného fungování. Nový územní plán reflektuje zahrádkářskou činnost jako přípustné využití dané plochy. Vymezením předmětné plochy pro bydlení tak nedochází k rušení ani omezení zahrádkářské činnosti. Územní plán v tomto případě dává možnost rozvoje tohoto území v dlouhodobém časovém horizontu, přičemž stávající využití může nadále pokračovat bez změn. Navržené řešení sleduje zejména ucelení urbanistické struktury sídla, tj. smysluplnou návaznost a provázanost se stávající a plánovanou obytnou zástavbou této části.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

K žádosti o informování o případných dalších změnách a dalším projednávání, týkajících se nově navrhovaného územního plánu pro Město Pardubice uvádíme, že v případě konání dalšího veřejného projednání návrhu Územního plánu Pardubic bude o této skutečnosti informovat veřejná vyhláška. Další projednání návrhu Územního plánu Pardubic nepředpokládáme. Územní plán Pardubic se bude vydávat jako opatření obecné povahy a bude zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup na webových stránkách Magistrátu města Pardubic a v Národním geoportálu územního plánování.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 30

Nina VOCÁSKOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52245/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti vymezení koridoru VD 136 a vD220

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem majitelka pozemků a nemovistí zasažených územním plánem.

Jedná se o pozemky:

- 9772 – zastavěná plocha
- 41042/15 – zahrada
- 2988/6 – zahrada

Na pozemku 9772 stojí patrová, podsklepená, zděná chata

Tyto pozemky a chata slouží k odpočinku a relaxaci a nesouhlasím! S jakoukoli manipulací či bourání zmíněné stavby. Silně mi to připomíná časy dávno minulé. Zásah do zmíněného území není nutný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva dle článku 11 listiny. Ve zmíněné lokalitě je oáza klidu, žije zde sousta živočichů a vzácného ptactva. Pro tyto důvody žádám o přehodnocení trasy korydoru a se současným plánem nesouhlasím!!

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1042/15, k.ú. Pardubice, pozemkovou parcelu č. 2988/6, k.ú. Pardubice, a stavební parcelu č. 9772, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Nina Vocásková. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemkové parcely č. 1042/15 a 2988/6 v k.ú. Pardubice a stavební parcela č. 9772 v k.ú. Pardubice vymezeny jako součást plochy přestavby 428-P se způsobem využitím „B – BYDLENÍ“. Dále uvádíme, že v těsné blízkosti, na jihozápadní hranici s pozemkem č. 2988/6, k.ú. Pardubice je vymezena veřejně prospěšná stavba VD220 s možností vyvlastnění dle § 170 stavebního zákona. Tato informace je zřejmá z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru VD 136 a VD 220. Dle namítajícího není další zásah do území nezbytný a je v rozporu s principem proporcionality a s ochranou vlastnického práva. Namítající žádá o přehodnocení trasy koridorů.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip

lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220 dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Pořizovatel doplňuje, že plocha veřejně prospěšné stavby VD136 byla vymezena již v prvotním návrhu ÚP pro společné jednání v roce 2016. Plocha veřejně prospěšné stavby VD220 byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel doplňuje sumarizaci faktů k předmětné lokalitě:

Veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220 mají zásadní význam pro realizaci urbanistické koncepce v této části města. ÚP v lokalitách Hůrka a Nová Hůrka navrhuje transformaci území na obytnou funkci, za tímto účelem vymezuje plochy 236-Z, 428-P, 442-P, 457-P a další. Vymezení obou veřejně prospěšných staveb je v odůvodnění ÚP podloženo strategickou potřebou zajistit dopravní obslužnost a prostupnost nově rozvíjených obytných území. Obě tyto veřejně prospěšné stavby jsou z hlediska funkčního využití vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV), jedná se o plochy přestavby 487-P a 235-P.

Potřeba jejich vymezení je podrobně rozebrána v následujících bodech:

1. Zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozvojových ploch

Plocha 235-P – VD136

Tato plocha slouží pro dopravní obsluhu ploch přestavby 442-P a 428-P.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD136. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Plocha 235-P má v rámci urbanistické koncepce širší integrační význam a vedle zajištění dopravní obsluhy slouží k propojení částí města a krajiny, konkrétně má zajistit propojení Hůrky od obce Spoil až k břehu řeky Labe.

Plocha 487-P – VD220

Tato plocha je navržena především pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy rozsáhlých transformačních a zastavitelných ploch určených pro bydlení, konkrétně ploch přestavby 428-P, 457-P a zastavitelné plochy 236-Z.

Plocha 487-P je vymezena pro budoucí páteřní komunikaci lokalitou Nových Hůrek, fakticky představuje rozšíření stávající místní komunikace.

V celém rozsahu této plochy je vymezena veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s označením VD220. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Jelikož okolní území mění svou funkci na bydlení, je nezbytné vymezit veřejná prostranství v šířce odpovídající požadavkům stavebního zákona tak, aby byla zajištěna bezpečná a kapacitní obsluha území.

2. Zajištění veřejné prostupnosti a eliminace bariér

Plochy 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšné stavby VD136 a VD220, jsou součástí spojitého systému veřejných prostranství.

Vymezený systém veřejných prostranství vytváří základní prostorovou a funkční kostru území a základní předpoklad pro prostupnost území města zejména pro chodce a cyklisty a pro propojení zastavěných území sídel s volnou krajinou.

Z hlediska prostupnosti je v této lokalitě konkrétním cílem vytvořit podmínky pro prostupnost území ze sídliště Dubina přes rozvojové plochy směrem k řece Labe a dále do volné krajiny.

Územní plán dále klade důraz na to, aby nově vznikající rozsáhlé obytné celky nebyly izolovanými enklávami. Vymezení ploch 235-P a 487-P, resp. veřejně prospěšných staveb VD136 a VD220, je nástrojem k předcházení vzniku tzv. „gated communities“ (uzavřených a segregovaných obytných enkláv).

3. Potřeba vymezení ploch jako VPS

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb v územním plánu je právní nástroj pro realizaci těchto veřejných prostranství. Označení těchto ploch jako VPS umožňuje v souladu se stavebním zákonem vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, pokud by se nepodařilo dosáhnout dohody s vlastníky. To je nezbytné pro praktickou realizaci definovaného veřejného zájmu na rozvoji dopravní infrastruktury.

Vymezení koridoru nebo plochy VPS v dostatečné šíři slouží k ochraně území pro budoucí stavbu tak, aby bylo možné v následných podrobnějších dokumentacích nalézt optimální technické řešení. Upustit od „rezervy“ v šíři koridoru nebo plochy VPS je možné v případech, pokud už byla zpracována podrobnější projektová dokumentace, která by určila přesné technické parametry komunikace.

Vymezení plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. V takovém řízení, vedeném podle zákona o vyvlastnění, musí být prokázáno, že veřejný zájem skutečně převažuje, a že se vyvlastnitel nejdříve pokusil práva získat dohodou. Majiteli za případné vyvlastnění vždy náleží zákonná náhrada.

Status veřejně prospěšné stavby tak zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

4. Role územní studie a šetřnější varianty

Předmětné pozemky ve vlastnictví namítajícího jsou v ÚP zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23. Pro navazující území je stanovena podmínka zpracování územní studie US-30.

Územní studie v tomto rozsahu se již aktuálně zpracovávají na základě totožného požadavku stávajícího ÚPm Pardubice, a to jako „Územní studie Hůrka“ a „Územní studie Nová Hůrka“. Obě územní studie byly vypracovány v úzké vzájemné koordinaci, přičemž obě oblasti na sebe vzájemně působí a jejich rozvoj je silně propojen. Obě studie byly veřejně představeny, konzultovány a projednány Zastupitelstvem města Pardubic. V tuto chvíli jsou před schválením možnosti jejich využití.

Územní studie Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD136, přičemž neuvažuje vedení přes předmětné pozemky ve vlastnictví namítajícího, ale prověřuje vedení prioritně po pozemcích ve vlastnictví města (p.p.č. 988/12), čímž reaguje na princip minimalizace zásahů do soukromého vlastnictví. V rámci této komunikace se v části poblíž pozemku namítajícího uvažuje s komunikací typu obytné zóny.

Územní studie Nová Hůrka zpřesňuje řešení komunikace odpovídající veřejné prospěšné stavbě VD220, přičemž v tomto případě se jedná o část páteřní komunikace, která začíná v prostoru křižovatky Hůrka – Josefa Janáčka, dále prochází územím Nová Hůrka a Hůrka a napojuje se zpět na silnici I/36 novým ramenem do okružní křižovatky Na Okrajích. Vzhledem k šířkovým parametrům této páteřní komunikace, která je uvažována jako dvoupruhová s šířkami jízdních pruhů 3,5 m, se souběžnými chodníky a oboustrannou stezkou pro cyklisty, nelze tuto komunikaci řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví města.

Územní studie je ze zákona neopomenutelným podkladem pro navazující projektové dokumentace záměrů, které jsou předmětem správního řízení příslušného stavebního úřadu. Zpřesnění záměrů územní studií má tudíž značnou relevanci.

5. Závěr

Souhrnně lze konstatovat, že bez vymezení této plochy veřejného prostranství, resp. plochy veřejně prospěšné stavby, by nebylo možné realizovat plánovaný rozvoj bydlení v lokalitě Hůrka a Nová Hůrka, neboť by nebyla splněna zákonná podmínka zajištění adekvátního dopravního přístupu a prostupnosti celého rozvojového celku. Vymezení přestavbové plochy 428-P pro bydlení v místě stávající zahrádkářské kolonie je nutné chápat především jako koncepční, dlouhodobý návrh možného budoucího využití území, nikoli jako bezprostřední zásah do jeho současného fungování. Nový územní plán reflektuje zahrádkářskou činnost jako přípustné využití dané plochy. Vymezením předmětné plochy pro bydlení tak nedochází k rušení ani omezení zahrádkářské činnosti. Územní plán v tomto případě dává možnost rozvoje tohoto území v dlouhodobém časovém horizontu, přičemž stávající využití může nadále pokračovat bez změn. Navržené řešení sleduje zejména ucelení urbanistické struktury sídla, tj. smysluplnou návaznost a provázanost se stávající a plánovanou obytnou zástavbou této části.

Přestože se průběh komunikace již zpřesnil v rámci zpracovaných územních studií, je žádoucí ponechat plochy VPS v územním plánu v navrženém rozsahu do doby, než bude konkrétní technické řešení potvrzeno v projektové dokumentaci a navazujících správních řízeních.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní studie Hůrka
- Územní studie Nová Hůrka

NÁMITKA Č. 31

DRVALON s.r.o.

Na Ležánkách 1860, 530 03 Pardubice, IČO:28791771

Námitka podána dne 16. 3. 2026, pod č. j.: MmP 47887/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY A JEJÍ ODŮVODNĚNÍ:

Námítka proti návrhu Územního plánu Pardubice podle § 53 odst. 2 staveb. zák.

Jako vlastník stavební parcely č.608 v k. ú. Pardubice, jejíž součástí je objekt č. p. 645 v ul. Blahoutova v Pardubicích, podáváme tímto námitku proti stanovení absolutního výškového limitu pro plochu XX/53-P, ve které se tento objekt dle návrhu nového územního plánu Pardubice (dále jen „ÚP“) nachází.

V odůvodnění návrhu ÚP se uvádí, že stanovený výškový limit shora uvedené funkční plochy vychází z charakteru daného území a reflektuje převládající typ okolní zástavby, kterou mají tvořit převážně solitérní rodinné domy s výškou do 12 m.

S tímto tvrzením nelze souhlasit, neboť neodpovídá skutečné urbanistické situaci v území. Předmětná lokalita se nachází na okraji sídliště Dubina, které je charakterizováno převážně vícepodlažní panelovou zástavbou. V bezprostředním sousedství předmětné plochy se nachází bytový dům s osmi nadzemními podlažími – viz foto v příloze, a obdobné bytové domy jsou situovány i v širším okolí řešeného území.

Tvrzení o převaze solitérních rodinných domů proto neodpovídá skutečnému charakteru území a není zřejmé, z jakých podkladů nebo analýz pořizovatel při formulaci tohoto závěru vycházel.

Odůvodnění návrhu územního plánu současně neobsahuje žádnou konkrétní urbanistickou analýzu, která by vysvětlovala stanovení absolutního výškového limitu právě na hodnotě odpovídající přibližně čtyřem až pěti nadzemním podlažím. Z odůvodnění není patrné, proč byl zvolen právě tento limit ani jakým způsobem byl stanoven.

Požadujeme proto, aby pořizovatel v rámci vypořádání této námítka konkrétně uvedl, z jakých podkladů, analýz nebo urbanistických studií při stanovení tohoto výškového limitu vycházel.

Stanovený regulativ tak není dostatečně odůvodněn a představuje nepřiměřené omezení využití dotčených pozemků.

Současně je třeba uvést, že stávající objekt v řešené ploše je výrazně nižší než okolní zástavba. Jeho případná náhrada stavbou výškově odpovídající okolní panelové zástavbě by naopak představovala urbanisticky logické doplnění struktury sídliště.

Stanovený výškový limit zároveň vytváří nepřiměřený rozdíl mezi regulací této plochy a charakterem okolní zástavby. V bezprostředním okolí se nachází bytové domy o výrazně vyšším počtu nadzemních podlaží, aniž by z návrhu územního plánu bylo patrné, proč je pro řešenou plochu stanovena výrazně přísnější regulace.

Takový postup může vyvolávat pochybnosti o přiměřenosti a rovnosti regulace v rámci srovnatelného území.

Pokud by regulativ nebyl řádně a konkrétně odůvodněn, mohl by být v případném soudním přezkumu považován za nepřezkoumatelný.

Z uvedených důvodů navrhuje, aby byl stanovený absolutní výškový limit pro plochu XX/53-P přehodnocen nebo aby byl regulativ upraven tak, aby umožňoval výškové řešení odpovídající skutečnému charakteru okolní zástavby.

- Příloha: plná moc, screenshot z katastru nemovitostí

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel se své námitce odkazuje na lokalitu XX/53P, která je vztažena k územně plánovací dokumentaci, kterou je v době vyhodnocení této námítka platný Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8.5.2024.

Lokalita XX/53-P zahrnuje dle zmíněné územně plánovací dokumentace pozemky st. p. 608, 1064, 991/1 parc. č. 233/112, 233/126, 493 a část parc.č. 233/4 v katastrálním území Studánka.

Dle údajů v KN jsou ve vlastnictví společnosti DRVALON s.r.o. tyto pozemky: stavební parcely č. 608 a 991/1, pozemkové parcely č. 233/126 a 233/112, k.ú. Studánka. Namítající je tedy vlastníkem části pozemků spadajících do lokality XX/53P.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou předmětné pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha „B-BYDLENÍ“. Zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V206 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S154 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu.

Námitka podatele směřuje proti stanovení absolutního výškového limitu pro plochu XX/53-P, ve které se na pozemku st.p.č. 608 v k.ú. Pardubice nachází objekt č.p. 645 (ul. Blahoutova) dle návrhu nového územního plánu Pardubice. Stanovení absolutního výškového limitu předmětné plochy je definováno jejím zařazením do zóny V206, přičemž namítající u dané plochy požaduje zanechat stávající výškovou úroveň, tak jak bylo schváleno. Podatel nesouhlasí s touto regulací a uvádí, že neodpovídá skutečné urbanistické situaci v území.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání, tedy po 2. opakovaném veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnily, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla. V předmětné lokalitě jsou dokonce shodné podmínky z hlediska maximální výšky zástavby, tedy 12 m v zóně V206, navrženy již od společného jednání, které se uskutečnilo v roce 2016.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme:

Maximální výška zástavby je stanovena plošně nad stabilizovanými nebo navrhovanými plochami určenými k zástavbě ve formě tzv. zón prostorového uspořádání dle maximální výšky zástavby.

Účelem je stanovit celistvé části území s jednotnou převládající maximální výškou zástavby. Členění na jednotlivé zóny prostorového uspořádání dle maximální výšky zástavby vychází z urbanistické koncepce města (respektive z koncepce výškového uspořádání území).

Návrh nového ÚP zcela logicky přináší novou koncepci řešeného území. V rámci možností a v relevantních či jinak opodstatněných případech přebírá řešení dle platného ÚP, nicméně jedná se o nový a zásadní strategický dokument pro rozvoj města a z logiky věci by plně převzetí koncepce předchozího díla, resp. plně přebírání nastavených podmínek dle platného ÚP popíralo samotný smysl pořízení plánu nového. Územní plán je vydáván za účelem územního rozvoje obce *pro futuro*, tzn. že jeho podmínky jsou vztahovány na nové záměry v území od nabytí jeho účinnosti.

Přijetí nového územního plánu s odlišnou regulací rozvoje území je legitimním právem obce na samosprávu garantovaným Ústavou ČR.

V novém ÚP Pardubice je pro tyto pozemky stanovena maximální vhodná výška zástavby 12 m. Toto prostorové omezení vychází z charakteru daného území a reflektuje převažující typ okolní zástavby, kterou tvoří převážně solitérní rodinné domy s výškou do 12 m. Zmiňované výškové stavby na sídlišti Dubina tvoří kompaktní celek, který je od předmětné lokality oddělen komunikací ul. Blahoutova. Předmětný pozemek se nachází v části, na kterou volně navazuje zástavba rodinných domů. Stanovení nižší maximální výšky zástavby v dané lokalitě zároveň zohledňuje problematické dopravní napojení pro objekty jiné než rodinné domy.

Z podrobnějšího rozpracování území ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“ vyplývá nejen stanovení konkrétní zóny určující maximální výšku zástavby v předmětné lokalitě, ale také vazby s okolím. Z tohoto výkresu je zřejmá koncepce výškového uspořádání širšího území, podle které se výška zástavby směrem do krajiny snižuje. Předmětné pozemky jsou řazeny do plošně rozsáhlejší zóny V206/12 m.

Z hlediska podmínek prostorového uspořádání – struktury zástavby, které jsou úzce spjaté se stanovenou maximální výškou zástavby, jsou předmětné pozemky řazeny do zóny S154/OBD (Otevřená bloková drobná zástavba), pro níž je charakteristická převažující struktura zástavby tato:

- objemově a měřítkově drobná zástavba;
- zástavba se střední hustotou zastavění;
- zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy) atd.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 32

Ing. Richard LISKA, Csc.

Praha

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51781/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitkou poukazuji na změnu funkčního využití pozemku 1443, kde byl v minulém ÚP naplánován polder, na odstranění tohoto polderu W, jelikož je neopodstatněný a nesmyslný. Požaduji, aby se pozemek 1443 změnil v novém ÚP na využití RZ rekreační zeleň.

Dále poukazuji, na zpřístupnění pozemku 1325/1, 1321, 1441, 1443, které jsou nepřípustné díky výstavbě severovýchodního obchvatu a nebyl dodržen zákon 183/2006 Sb. o přístupu na rozdělené pozemky. Tyto pozemky požadujeme převést funkčnost a udržitelnost na využití RZ.

Zajištění přístupu na pozemky 1439/10, 1323/52 naplánovanou silnici.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Pozemek 1443, byl starým ÚP znehodnocen naplánovaným poldrem, v žádném případě nesplňuje určení pro toto využití. Výstavbou protipovodňové hráze, která je ve výšce 219 m/m kvůli řece Labe a vybudováním severovýchodního obchvatu, který zamezí přítoku dešťové vody ze Sezemic a Spojila na tomto pozemku, který je 218,4 m/m zcela postrádá smysl. Tímto nežádoucím zásahem města v posledním ÚP před 26 lety vznikla naší rodině majetková újma, kterou si budeme nárokovat, pokud nedojde k odstranění a zapsání dle našich námitek na RZ.

Vybudování plnohodnotného mostu přes říčku Hada, který dopravně napojí pozemky 1325/1, 1321, 1441, 1443. Tyto pozemky byly znepřístupněny vinou magistrátu města Pardubic, kdy rozdělil blok pozemků a nezajistil dopravní napojení dle platných zákonů ČR, jsme nuceni změnit tyto pozemky na využití RZ, jelikož nemáme na tyto pozemky řádný přístup. I v tomto případě budeme nuceni hájit svá práva za ušlou újmu na majetku.

Námitka třetí je opodstatněná, jelikož město Pardubice má předkupní právo na pozemek číslo 1439/9, kterým nám je bráněno k vstupu na území které má sloužit k zástavbě dle minulého ÚP. Je proto v silách Pardubického magistrátu zajistit, aby se toto území přiblížilo k plánované zástavbě.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN je pan Ing. Liska Richard spoluvlastníkem pozemkových parcel č. 1325/1, 1321, 1441, 1443, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je

- pozemek p.č. 1325/1 vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“, zčásti jako plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“. Předmětný pozemek je dotčen vymezením veřejně prospěšné stavby s označením VD133 za účelem dopravního napojení a dopravní obsluhy ploch změn 208a-Z, 208b-Z, 454-Z, 456-Z a propojení centra s nábřežím Labe;

- pozemek p.č. 1321 vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NsZ – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“;
- pozemek p.č. 1441 vymezen jako stabilizovaná plocha „NsZ – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Současně jsou všechny výše uvedené pozemky dotčeny též vymezením koridoru dopravní infrastruktury s označením X06 pro umístění stavby přeložka silnice I/36 Pardubice, Trnová – Fáblovka – Dubina (severovýchodní tangenta), který je nad využitím pozemků ve stabilizované funkci vyznačen překryvnou funkcí a zároveň je vymezen jako veřejně prospěšná stavba s označením VXD006.

- Pozemek p.č. 1443 je vymezen jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“. Je součástí plochy změny v krajině s označením 636-K za účelem vymezení suchého poldru jako veřejně prospěšné stavby s označením VT005. Výstavba suchého poldru je ve veřejném zájmu, neboť snižuje riziko povodňových stavů, riziko újm na zdraví a majetku obyvatelstva města a vlastníků nemovitostí.

Námítka směřuje proti zahrnutí pozemku p.č. 1443 v k.ú. Pardubice do plochy 636-K za účelem vymezení suchého poldru. Podatel požaduje změnit u předmětného pozemku jeho využití na RZ – Rekreační zeleň. Dále poukazuje také na skutečnost, že výstavbou SV obchvatu došlo k znepřístupnění pozemků p.č. 1325/1, 1321, 1441, 1443, čímž nebyl dodržen zákon 183/2006 Sb. o přístupu na rozdělené pozemky. Tyto pozemky požaduje taktéž převést na využití RZ.

Je nutné poukázat, že návrh nového ÚP vymezuje plochy RZ jako RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“ nikoliv jako „ZR – ZELENĚ REKREAČNÍ“, jako tomu je dle Územního plánu města Pardubice ve znění XXII. změny.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námítka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme.

Ad1) Vymezení suchého poldru

V souladu s koncepcí odvádění odpadních vod a ochrany území před povodněmi bylo rozhodnuto o vymezení ploch pro výstavbu poldru 636-K v lokalitě severně od Spořilského odpadu při pravém břehu vodního toku Halda a obnovu zaniklého Nového rybníka v ploše 637-K. Plochy byly vymezeny na základě již dříve zpracovaných podkladů, původních ZÚR Pardubického kraje a s ohledem na historickou stopu vodních ploch dle mapových podkladů např. Stablního katastru.

Ad2) Znepřístupnění pozemků vlivem stavby SV obchvatu.

Problematika konkrétního dopravního napojení jednotlivých pozemků a zajištění jejich přístupu přesně nespadá do podrobnosti řešení územního plánu. Územní plán vymezuje plochy a koridory a stanovuje základní koncepci uspořádání území, nikoliv konkrétní technické řešení staveb.

Zajištění přístupu na jednotlivé pozemky a řešení případných zásahů do vlastnických práv je předmětem navazujících řízení, zejména územního a stavebního řízení vedeného příslušným stavebním úřadem, kde mohou být tyto námítky uplatněny a posouzeny.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 33

Stanislav PROCHÁZKA

Staré Hradiště

Námitka podána dne 17. 3. 2026, pod č. j.: MmP 48418/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

aby v návrhu byla zohledněna změna funkčního využití pozemku číslo 1443, kde byl v minulosti naplánován polder, na odstranění tohoto poldru, jelikož je to neopodstatněné a nesmyslné, aby byl nadále na tomto pozemku veden tento polder, když ani ve stoleté vodě nebyl tento pozemek zalit vodou. K zamyšlení také poukazuji na to, že vybudovaná hráz podél řeky Labe je 219 m na mořem a pozemek 1443 je 218,40 m nad mořem. Tím dokazují i to, že tento polder nemá žádné opodstatnění, jelikož je to minimální plocha pro stoletou vodu. Tímto nežádoucím zásahem města v posledním územním plánu naplánovaným poldrem před 26 lety, vznikla naší rodině velká majetková újma, kterou si budeme muset jako řádní hospodáři nárokovat.

Dále poukazujeme na vybudování plnohodnotného mostu přes vodní tok Halda (v rámci výstavby severovýchodního obchvatu a cyklostezky) na pozemek číslo 1325/1, který se díky se díky budovanému severovýchodnímu obchvatu stal nedostupným a neobhospodařitelným, spolu s pozemky 1321,1441 a 1443. Požadujeme tedy nápravu jelikož navrhovaná změna by znemožnila jeho řádné užívání a odporovala by zásadám hospodárného a funkčního využití území dle § 18 stavebního zákona. I tímto zásahem města, kdy jen s velikými obtížemi dokážeme nadále obhospodařovat tyto pozemky, majitelům vznikla majetková újma, protože jsou pro nás tyto pozemky prakticky pro hospodaření nepřístupné.

Jako poslední namítáme, aby na pozemku 1323/55, na kterém je z velké části vedena krajinná zeleň (posledním územním plánem), aby se tato krajinná zeleň vyskytovala přesně v mezích ve kterých po desetiletí je, tzn jen v blízkém okolí vodního toku Halda a Spojského přepadu, který dostatečně zajišťuje izolační pás zeleně a neomezuje námi vlastněné pozemky v širším omezení než je v této oblasti nutné. I tímto omezením, způsobilo město Pardubice majitelům značnou majetkovou újmu, jelikož jde o pozemek určený územním plánem k zástavbě.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Pozemek 1443, je dlouhodobě využíván jako orná půda. Polder na tomto pozemku je neopodstatněný a nesmyslný. Není tedy nutné, aby byl nadále na tomto pozemku veden tento polder, když ani ve stoleté vodě nebyl tento pozemek zalit vodou. Navíc tento pozemek, je 60 cm pod úrovní protipovodňové hráze, kdy se na tento pozemek vejde max. 11 106 m³ vody, což v žádném případě nesplňuje využití stávajícího poldru.

Namítáme i nepřístupnost na pozemky 1443, 1441, 1321 a 1325/1. tedy nápravu v dopravním napojení – vybudování mostu (v rámci budované cyklostezky), jelikož navrhovaná změna by znemožnila jeho řádné užívání a odporovala by zásadám hospodárného a funkčního využití území dle § 18 stavebního zákona. [např. dopravnímu napojení a přístupu]

Namítáme i změnu krajinné zeleně na pozemku 1323/55, kdy naše rodina po desetiletí hospodářší na celém tomto pozemku, který je do dnes ornou půdou a do budoucna se s tímto pozemkem počítá k zastavění dle posledního územního plánu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN je pan Stanislav Procházka spoluvlastníkem pozemkových parcel č. 1325/1, 1321, 1323/55, 1441, 1443, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je

- pozemek p.č. 1325/1 vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“, zčásti jako plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“. Předmětný pozemek je dotčen vymezením veřejně prospěšné stavby s označením VD133 za účelem dopravního napojení a dopravní obsluhy ploch změn 208a-Z, 208b-Z, 454-Z, 456-Z a propojení centra s nábřežím Labe;
- pozemek p.č. 1321 vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“;
- pozemek p.č. 1441 vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Současné jsou všechny výše uvedené pozemky dotčeny též vymezením koridoru dopravní infrastruktury s označením X06 pro umístění stavby přeložka silnice I/36 Pardubice, Trnová – Fáblovka – Dubina (severovýchodní tangenta), který je nad využitím pozemků ve stabilizované funkci vyznačen překryvnou funkcí a zároveň je vymezen jako veřejně prospěšná stavba s označením VXD006.

- Pozemek p.č. 1443 je vymezen jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“. Je součástí plochy změny v krajině s označením 636-K za účelem vymezení suchého poldru jako veřejně prospěšné stavby s označením VT005. Výstavba suchého poldru je ve veřejném zájmu, neboť snižuje riziko povodňových stavů, riziko újm na zdraví a majetku obyvatelstva města a vlastníků nemovitostí.
- Pozemek p.č. 1323/55 je vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako zastavitelná plocha „B-BYDLENÍ“ s označením 208b-Z a 208a-Z, zčásti jako plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“ a zčásti jako plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“. V rámci zastavitelných ploch pro bydlení 208a-Z a 208b-Z je stanovena podmínka umístění veřejného prostranství, která je vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

Námítka směřuje proti zahrnutí pozemku p.č. 1443 v k.ú. Pardubice do plochy 636-K za účelem vymezení suchého poldru. Podatel požaduje funkční změnu u předmětného pozemku, konkrétní požadovanou funkci však neuvádí. Dále poukazuje také na skutečnost, že výstavbou SV obchvatu došlo k znepřístupnění pozemků p.č. 1325/1, 1321, 1441, 1443, čímž nebyl dodržen zákon 183/2006 Sb. o přístupu na rozdělené pozemky. Požaduje vybudování plnohodnotného mostu přes vodní tok Halda (v rámci výstavby severovýchodního obchvatu a cyklostezky) na pozemek číslo 1325/1. Dále namítá rozsah vymezení krajinné zeleně na pozemku p.č. 1323/55 k.ú. Pardubice. Apeluje na změnu rozsahu vymezení dle skutečného stavu.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme.

Ad1) Vymezení suchého poldru

V souladu s koncepcí odvádění odpadních vod a ochrany území před povodněmi bylo rozhodnuto o vymezení ploch pro výstavbu poldru 636-K v lokalitě severně od Spojišského odpadu při pravém břehu vodního toku Halda a obnovu zaniklého Nového rybníka v ploše 637-K. Plochy byly vymezeny na základě již dříve zpracovaných podkladů, původních ZÚR Pardubického kraje a s ohledem na historickou stopu vodních ploch dle mapových podkladů např. Stablního katastru.

Ad2) Znepřístupnění pozemků vlivem stavby SV obchvatu.

Problematika konkrétního dopravního napojení jednotlivých pozemků a zajištění jejich přístupu přesně nespadá do podrobnosti řešení územního plánu. Územní plán vymezuje plochy a koridory a stanovuje základní koncepci uspořádání území, nikoliv konkrétní technické řešení staveb.

Zajištění přístupu na jednotlivé pozemky a řešení případných zásahů do vlastnických práv je předmětem navazujících řízení, zejména územního a stavebního řízení vedeného příslušným stavebním úřadem, kde mohou být tyto námitky uplatněny a posouzeny.

Ad3) Rozsah zeleně podél vodního toku Halda

Rozsah zeleně podél vodního toku Halda je návrhem Územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání oproti platnému územnímu plánu města Pardubice zmenšen. Rozsah zeleně odpovídá stavu v území. Požadavek podatele tak je již naplněn.

Z důvodů výše uvedených je námitka podatele bezpředmětná.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 34

Stanislav PROCHÁZKA

Staré Hradiště

Námitka podána dne 19. 3. 2026, pod č. j.: MmP 50712/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitkou poukazuji na změnu funkčního využití pozemku 1443, kde byl v minulém územním plánu naplánován polder, na odstranění tohoto polderu, jelikož je neopodstatněný a nesmyslný. Požaduji, aby se tento pozemek změnil v novém územním plánu na využití RZ.

Dále poukazujeme na vybudování plnohodnotného mostu přes říčku Halda na pozemek 5208/7, kdy nám byl v rámci výstavby severovýchodního obchvatu a cyklostezky, kdy nám bylo znemožněn přístup a nedodržen zákon 183/2006 Sb. o přístupu na rozdělené pozemky č. 1325/1, 1321, 1441, 1443. I tyto pozemky tímto znemožněním požadujeme převést na pozemky s využitím RZ.

Poslední námitka je k pozemku 1323/55, na kterém je z posledního ÚP naplánovaná KZ, aby se tato zeleň vyskytovala přesně v mezích, kde po desetiletí je a to jen v těsné blízkosti vodního toku Halda, Spojského přepadu a na celém pozemku 1323/55 bylo využití stejné.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Pozemek 1443, kde byl ÚP označen jako polder, už v žádném případě nesplňuje toto využití, jelikož se postavila hráz ve výšce 219m/m kvůli řece Labe a severovýchodní obchvat, který zamezí rozliti přívalové srážkové vody ze Sezemice, Spojsila na tomto pozemku, který je 218.40 m/m. Jde tedy o minimální množství vody, které se na tento polder může vylít. Tímto nežádoucím zásahem města v posledním územním plánu naplánovaným poldram před 26 lety vznikla naší rodině majetková újma, kterou si budeme jakožto řádní hospodáři nárokovat, pokud nedojde k odstranění a zapsání dle našich požadavků na RZ.

Plnohodnotný most přes říčku Halda, který dopravně napojí pozemky 1325/1, 1321, 1441, 1443. Tyto pozemky byly znepřístupněny vinou magistrátu města Pardubice, kdy rozdělil blok pozemků a nezajistil k nim přístup dle platných zákonů ČR. I tímto nám vznikla značná majetková újma, kdy my majitelé nejsme schopni dostat se technikou na tento blok pozemků, proto navrhujeme jiné využití RZ.

Odůvodnění k pozemku 1325/55 kdy požadujeme krajinnou zeleň jen těsné blízkosti vodního toku Halda a Spojského přepadu, je takové, že po desetiletí se tato zeleň vyskytuje jen v těsné blízkosti těchto toků. Na celém pozemku 1325/55 se po desetiletí hospodaří. Chceme tak rozšířit možnost zastavění z minulého ÚP na celém tomto pozemku. I tento pozemek je vinou magistrátu města Pardubice nepřístupný a tak požadujeme, aby i v tomto případě magistrát zpřístupnil tento pozemek vykoupěním pozemku 1439/9, kdy nám je majitelem bráněno v přístupu na pozemky 1439/10, 1323/52 a magistrát má na tyto pozemky předkupní právo. Navíc magistrát má v ÚP naplánovanou přístupovou komunikaci.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN je pan Stanislav Procházka spoluvlastníkem pozemkových parcel č. 1439/10, 1323/52, 1325/1, 1321, 1323/55, 1441, 1443, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je

- pozemek p.č. 1325/1 vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“, zčásti jako plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“. Předmětný pozemek je dotčen vymezením veřejně prospěšné stavby s označením VD133 za účelem dopravního napojení a dopravní obsluhy ploch změn 208a-Z, 208b-Z, 454-Z, 456-Z a propojení centra s nábřežím Labe;
- pozemek p.č. 1321 vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“;
- pozemek p.č. 1441 vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Současně jsou všechny výše uvedené pozemky dotčeny též vymezením koridoru dopravní infrastruktury s označením X06 pro umístění stavby přeložka silnice I/36 Pardubice, Trnová – Fáblovka – Dubina (severovýchodní tangenta), který je nad využitím pozemků ve stabilizované funkci vyznačen překryvnou funkcí a zároveň je vymezen jako veřejně prospěšná stavba s označením VXD006.

- Pozemek p.č. 1443 je vymezen jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“. Je součástí plochy změny v krajině s označením 636-K za účelem vymezení suchého poldru jako veřejně prospěšné stavby s označením VT005. Výstavba suchého poldru je ve veřejném zájmu, neboť snižuje riziko povodňových stavů, riziko újm na zdraví a majetku obyvatelstva města a vlastníků nemovitostí.
- Pozemek p.č. 1323/55 je vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako zastavitelná plocha „B-BYDLENÍ“ s označením 208b-Z a 208a-Z, zčásti jako plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“ a zčásti jako plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“.
- Pozemek p.č. 1323/52 je vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako zastavitelná plocha „B-BYDLENÍ“ s označením 208b-Z a 208a-Z, zčásti jako plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“, zčásti jako plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“, zčásti jako plocha „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“ a zčásti jako plocha „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.
- Pozemek p.č. 1439/10 je vymezen zčásti jako zastavitelná plocha „B-BYDLENÍ“ s označením 208a-Z, zčásti jako plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“.

V rámci zastavitelných ploch pro bydlení 208a-Z a 208b-Z je stanovena podmínka umístění veřejného prostranství, která je vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

Námitka směřuje proti zahrnutí pozemku p.č. 1443 v k.ú. Pardubice do plochy 636-K za účelem vymezení suchého poldru. Podatel požaduje funkční změnu u předmětného pozemku na funkci využití RZ. Dále poukazuje také na skutečnost, že výstavbou SV obchvatu došlo k znepřístupnění pozemků p.č. 1325/1, 1321, 1441, 1443, čímž nebyl dodržen zákon 183/2006 Sb. o přístupu na rozdělené pozemky. Požaduje vybudování plnohodnotného mostu přes vodní tok Halda (v rámci výstavby severovýchodního obchvatu a cyklostezky) na pozemek číslo 1325/1. Dále namítá rozsah vymezené krajinné zeleně na pozemku p.č. 1323/55 k.ú. Pardubice. Apeluje na změnu rozsahu vymezení dle skutečného stavu.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme.

Ad1) Vymezení suchého poldru

V souladu s koncepcí odvádění odpadních vod a ochrany území před povodněmi bylo rozhodnuto o vymezení ploch pro výstavbu poldru 636-K v lokalitě severně od Spojišského odpadu při pravém břehu vodního toku Halda a obnovu zaniklého Nového rybníka v ploše 637-K. Plochy byly vymezeny na základě již dříve zpracovaných podkladů, původních ZÚR Pardubického kraje a s ohledem na historickou stopu vodních ploch dle mapových podkladů např. Stablního katastru.

Ad2) Znepřístupnění pozemků vlivem stavby SV obchvatu.

Problematika konkrétního dopravního napojení jednotlivých pozemků a zajištění jejich přístupu přesně nespadá do podrobnosti řešení územního plánu. Územní plán vymezuje plochy a koridory a stanovuje základní koncepci uspořádání území, nikoliv konkrétní technické řešení staveb.

Zajištění přístupu na jednotlivé pozemky a řešení případných zásahů do vlastnických práv je předmětem navazujících řízení, zejména územního a stavebního řízení vedeného příslušným stavebním úřadem, kde mohou být tyto námitky uplatněny a posouzeny.

Ad3) Rozsah zeleně podél vodního toku Halda

Rozsah zeleně podél vodního toku Halda je návrhem Územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání oproti platnému územnímu plánu města Pardubice zmenšen. Rozsah zeleně odpovídá stavu v území. Požadavek podatele tak je již naplněn.

Z důvodů výše uvedených je námitka podatele bezpředmětná.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 35

Filip PROCHÁZKA

Pardubice

Námitka podána dne 24. 3. 2026, pod č. j.: MmP 53423/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitkou poukazuji na změnu funkčnosti využití pozemku 1443, kde byl v minulém ÚP naplánován poldr, na odstranění tohoto poldru W, jelikož je neopodstatněný a nesmyslný. Požaduji, aby se pozemek 1443 změnil v nové ÚP na využití RZ rekreační zeleň. Dále poukazuji na zpřístupnění pozemků 1325/1, 1321, 1441 a 1443, které jsou nepřístupné díky výstavbě severovýchodního obchvatu a nebyl dodržen zákon 183/2006 Sb. o přístupu na rozdělené pozemky. Tyto pozemky požadujeme převést funkčnost a udržitelnost na využití RZ.

Poslední námitka je k pozemku 1323/55, na kterém je z posledního ÚP naplánovaná KZ, aby se tato zeleň zapsala přesně v mezích, kde se po desetiletí nachází a to jen v těsné blízkosti toku Halda, Spojilského přepadu a na celém pozemku 1325/55 bylo využito stejné PV.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Pozemek 1443, kde byl naplánován poldr, už v žádném případě nesplňuje toto využití, jelikož se vybudovala hráz ve výšce 219 m/m kvůli řece Labe a severovýchodní obchvat Pardubic, který zamezí rozliti srážkové vody ze Spojila a Sezemic na pozemku 1443, který je 218,40 m/m. Jde tedy o minimální množství vody, které se na tento pozemek může vylít. Tímto nežádoucím zásahem města v posledním ÚP naplánovaným poldrem před 26 lety vznikla naší rodině majetková újma, kterou si budeme nárokovat pokud nedojde k odstranění W a zapsání dle našich požadavků na RZ rekreační zeleň.

Plnohodnotný most přes říčku Halda, který dopravně napojí pozemky 1325/1, 1321, 1441, 1443. Tyto pozemky byly znepřístupněny vinou magistrátu města Pardubice, kdy rozdělil blok pozemků a nezajistil k nim přístup dle platných zákonů ČR. I tímto zásahem nám vznikla majetková újma, kdy my majitelé nejsme schopni využívat tento pozemek jinak než rekreační zeleň RZ.

Odůvodnění k pozemku 1325/55 kdy požadujeme odstranit krajinnou zeleň a ponechat ji jen v těsné blízkosti toku Halda a Spojilského přepadu, je takové, že po desetiletí se tato zeleň vyskytuje jen v těsné blízkosti těchto toků. Na celém pozemku 1325/55 se po desetiletí hospodaří. Je našim přáním rozšířit možnost zastavění na celý tento pozemek 1325/55. I tento pozemek je nepřístupný a tak požadujeme, aby magistrát zpřístupnil tento pozemek vykoupením pozemku 1439/9, kdy nám je majitelem bráněno v přístupu na pozemky 1439/10, 1325/55, 1323/52 a magistrát má na tyto pozemky předkupní právo a v minulosti naplánoval ÚP do tohoto území i přístupovou komunikaci.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN je pan Filip Procházka spoluvlastníkem pozemkových parcel č. 1439/10, 1323/52, 1325/1, 1321, 1323/55, 1441, 1443, k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je

- pozemek p.č. 1325/1 vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“, zčásti jako plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“. Předmětný pozemek je dotčen vymezením veřejně prospěšné stavby s označením VD133 za účelem dopravního napojení a dopravní obsluhy ploch změn 208a-Z, 208b-Z, 454-Z, 456-Z a propojení centra s nábřežím Labe;

- pozemek p.č. 1321 vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“;
- pozemek p.č. 1441 vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Současně jsou všechny výše uvedené pozemky dotčeny též vymezením koridoru dopravní infrastruktury s označením X06 pro umístění stavby přeložka silnice I/36 Pardubice, Trnová – Fáblovka – Dubina (severovýchodní tangenta), který je nad využitím pozemků ve stabilizované funkci vyznačen překryvnou funkcí a zároveň je vymezen jako veřejně prospěšná stavba s označením VXD006.

- Pozemek p.č. 1443 je vymezen jako „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“. Je součástí plochy změny v krajině s označením 636-K za účelem vymezení suchého poldru jako veřejně prospěšné stavby s označením VT005. Výstavba suchého poldru je ve veřejném zájmu, neboť snižuje riziko povodňových stavů, riziko újmy na zdraví a majetku obyvatelstva města a vlastníků nemovitostí.
- Pozemek p.č. 1323/55 je vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako zastavitelná plocha „B-BYDLENÍ“ s označením 208b-Z a 208a-Z, zčásti jako plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“ a zčásti jako plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“.
- Pozemek p.č. 1323/52 je vymezen zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, zčásti jako zastavitelná plocha „B-BYDLENÍ“ s označením 208b-Z a 208a-Z, zčásti jako plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“, zčásti jako plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“, zčásti jako plocha „W-VODNÍ PLOCHA A TOK“ a zčásti jako plocha „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.
- Pozemek p.č. 1439/10 je vymezen zčásti jako zastavitelná plocha „B-BYDLENÍ“ s označením 208a-Z, zčásti jako plocha „PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ“.

V rámci zastavitelných ploch pro bydlení 208a-Z a 208b-Z je stanovena podmínka umístění veřejného prostranství, která je vyjádřena zakreslením plovoucí značky „PV“.

Námítka směřuje proti zahrnutí pozemku p.č. 1443 v k.ú. Pardubice do plochy 636-K za účelem vymezení suchého poldru. Podatel požaduje funkční změnu u předmětného pozemku na funkci využití RZ- Rekreační zeleň. Dále poukazuje také na skutečnost, že výstavbou SV obchvatu došlo k znepřístupnění pozemků p.č. 1325/1, 1321, 1441, 1443, čímž nebyl dodržen zákon 183/2006 Sb. o přístupu na rozdělené pozemky. Požaduje vybudování plnohodnotného mostu přes vodní tok Halda (v rámci výstavby severovýchodního obchvatu a cyklostezky) na pozemek číslo 1325/1. Zároveň předmětné pozemky požaduje převést na způsob využití RZ.

Dále namítá rozsah vymezené krajinné zeleně na pozemku p.č. 1323/55 k.ú. Pardubice. Apeluje na změnu rozsahu vymezení dle skutečného stavu, tedy v těsné blízkosti toku Halda, Spojského přepadu a na celém pozemku č. 1325/55 k.ú. Pardubice bylo využito stejné PV.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námítka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme.

Ad1) Vymezení suchého poldru

V souladu s koncepcí odvádění odpadních vod a ochrany území před povodněmi bylo rozhodnuto o vymezení ploch pro výstavbu poldru 636-K v lokalitě severně od Spojského odpadu při pravém břehu vodního toku Halda a obnovu zaniklého Nového rybníka v ploše 637-K. Plochy byly vymezeny na základě již dříve zpracovaných podkladů, původních ZÚR Pardubického kraje a s ohledem na historickou stopu vodních ploch dle mapových podkladů např. Stablního katastru.

Ad2) Zneprístupnění pozemků vlivem stavby SV obchvatu.

Problematika konkrétního dopravního napojení jednotlivých pozemků a zajištění jejich přístupu přesně nespadá do podrobnosti řešení územního plánu. Územní plán vymezuje plochy a koridory a stanovuje základní koncepci uspořádání území, nikoliv konkrétní technické řešení staveb.

Zajištění přístupu na jednotlivé pozemky a řešení případných zásahů do vlastnických práv je předmětem navazujících řízení, zejména územního a stavebního řízení vedeného příslušným stavebním úřadem, kde mohou být tyto námitky uplatněny a posouzeny.

Ad3) Rozsah zeleně podél vodního toku Halda

Rozsah zeleně podél vodního toku Halda je návrhem Územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání oproti platnému územnímu plánu města Pardubice zmenšen. Rozsah zeleně odpovídá stavu v území. Požadavek podatele tak je již naplněn.

Pozemek p.č. 1232/55 k.ú. Pardubice je dotčen vymezením veřejně prospěšné stavby s označením VD133 za účelem dopravního napojení a dopravní obsluhy ploch změn 208a-Z, 208b-Z, 454-Z, 456-Z a propojení centra s nábřežím Labe. Dopravní napojení rozvojové lokality může iniciovat sám vlastník předmětných pozemků, není podmínkou, aby investorem a realizátorem přístupové komunikace byla nutně obec. Součinnost obce a investora při realizaci dopravního napojení může být řešena prostřednictvím tzv. plánovací smlouvy.

Z důvodů výše uvedených je námitka podatele bezpředmětná.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 36

Ing. Jiří PROCHÁZKA

Bradlec

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54688/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna v návrhu nového územního plánu oblast III/2 a VI/12/1z.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako spoluvlastník pozemků k. č. p. 1441, 1443 , 1445/9 a okolních v k. ú. Pardubice mezi novým obchvatem a Spořilským odpadem, bych navrhoval změnit index využití plochy z KZ na plochu individuální rekreace, zahrádkářské osady nebo užitkové zahrady.

Domnívám se, že svěřením této plochy nějaké zájmové skupině obyvatel by město vyřešilo nejenom otázku pořádku v daném území. Navíc, město může s takovou skupinu i spolupracovat.

Domnívám se, že v opačném případě bude muset město v krajině zeleni jen zajišťovat pořádek.

Děkuji

Procházka Jiří

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN je pan Ing. Jiří Procházka spoluvlastníkem uvedených pozemků v k.ú. Pardubice.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka směřuje proti vymezení plochy 636-K pro účel suchého poldru jako opatření v rámci protipovodňové ochrany města Pardubice. V Územním plánu města Pardubice ve znění XXII. změny je tato plocha označena jako III/2. Na toto původní označení se podatel odvolává ve znění své námitky. Taktéž se vymezuje proti způsobu vymezení lokality s označením VI/12/1z, kterou Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny vymezuje se způsobem využití KZ – Zeleň krajinná. Podatel požaduje, aby dané území bylo vymezeno se způsobem využití individuální rekreace, zahrádkářská osada nebo užitková zahrada.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme.

Ad1) Vymezení suchého poldru

V souladu s koncepcí odvádění odpadních vod a ochrany území před povodněmi bylo rozhodnuto o vymezení ploch pro výstavbu poldru 636-K v lokalitě severně od Spojišského odpadu při pravém břehu vodního toku Halda a obnovu zaniklého Nového rybníka v ploše 637-K. Plochy byly vymezeny na základě již dříve zpracovaných podkladů, původních ZÚR Pardubického kraje a s ohledem na historickou stopu vodních ploch dle mapových podkladů např. Stablního katastru.

Ad2) Vymezení pozemků mezi SV obchvatem a Spojišským odpadem

V návrhu pro veřejné projednání, které se konalo v roce 2018, byly řešené pozemky vymezeny jako zastavitelná plocha s ozn. 444-Z se způsobem využití B-BYDLENÍ.

Plocha 444-Z byla spolu dalšími vypuštěna na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání.

Stalo se tak na základě stanoviska Ministerstva životního prostředí (č.j. MZP/2018/550/904, ze dne 4.7.2018) k návrhu nového Územního plánu Pardubice uplatněného v rámci jeho veřejného projednání. Stanovisko bylo vydáno z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu na základě neprokázání nezbytnosti záboru nejkvalitnějších půd pro daný účel. Zároveň nebyla prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF (§ 4 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb.).

Celá plocha 444-Z byla vymezena na pozemcích I. třídy ochrany ZPF.

Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) lze vymezovat plochy na I. a II. třídě ochrany ZPF jen ve zcela výjimečných a odůvodněných případech, pokud je prokázán jiný veřejný zájem výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu a je prokázána nezbytnost vymezení zastavitelných ploch pro daný účel.

Znění předmětných ustanovení v § 4 odst. 2 a 3 zákona o ochraně ZPF se od vydání stanoviska Ministerstva životního prostředí mírně změnilo, smysl těchto ustanovení, kterým je ochrana nejkvalitnějších půd před zástavbou, ovšem zůstává.

Aktuální znění § 4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF upřesňuje, jak je posuzována ona „nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu“. Ta se posuzuje s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu. Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Je zřejmé, že v případě existence nezemědělských pozemků nebo zemědělských pozemků nižších tříd ochrany ZPF, které splňují i další podmínky zásad plošné ochrany ZPF i další požadavky na hospodárné využívání území, a které nejsou ve střetu s jinými limity využití území, nelze prokázat nezbytnost vymezení ploch pro bydlení na pozemcích ZPF s nejvyšších ochranou.

Kromě toho je třeba zmínit, že k vymezení zastavitelných ploch na těchto vysoce chráněných zemědělských půdách došlo na základě požadavku Zastupitelstva města Pardubice, které v usneseních č. Z/1812/2017 a Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017 o výběru varianty a o pokynech pro zpracování návrhu Územního plánu Pardubice požadovalo prověřit další možnosti rozšíření ploch pro bydlení, zejména v rodinných domech, pro výrobu a další komerční aktivity a pro občanskou vybavenost na základě aktualizované vize rozvoje města. Nový rámec vize rozvoje města byl zaměřený na posílení města jako regionálního centra, růst počtu obyvatel (na 120 000 obyvatel) a zvýšení nabídky pracovních míst.

Následně v programu vedení města po volbách v roce 2018 došlo k revizi uvedených usnesení a k rozhodnutí o redukci nově navrhovaných ploch výrazně vybočujících z koncepce stanovené ve vybrané variantě. Je také třeba uvést, že vůle zastupitelstva města v této věci není absolutní, rozsah zastavitelných ploch je výsledkem projednání s dotčenými orgány, které uplatňují svá stanoviska z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů, a také s veřejností a ostatními aktéry v území. Územní plán je pak jakási společenská dohoda o užívání území.

Právě na základě projednání s dotčenými orgány, konkrétně na základě stanoviska Ministerstva životního prostředí, musely být následně plochy z návrhu územního plánu vypuštěny, jak je již podrobněji rozebráno výše. Potřebu takového rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení a veřejný zájem na zajištění funkce Pardubic jako regionálního centra a na zajištění optimálních podmínek pro bydlení na území města se pořizovateli v rámci vypořádání stanoviska nepodařilo prokázat.

Poukazujeme také na to, že různé podmínky v území, zde konkrétně zemědělský půdní fond a třídy ochrany ZPF, které jsou v různých lokalitách různé, nelze vnímat jako diskriminaci ve smyslu „tomu ano, tomu ne“. Z hlediska zákona o ochraně ZPF je také rozdíl, pokud je plocha na ZPF s vysokou třídou ochrany vymezena již ve stávajícím územním plánu.

Dalším významným faktorem je hledisko urbanistické, kdy jsou přednostně využívány lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné území v rámci kompaktního města.

Vedle úprav, které vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů, byl návrh ÚP po veřejném projednání upravován také na základě výše zmíněného usnesení zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým Zastupitelstvo města Pardubic schválilo „pokyn pro úpravu návrhu ÚP: Ponechat veškeré zastavitelné plochy dle současně platného územního plánu jako zastavitelné i v novém územním plánu v intencích platného ÚP“.

Tímto usnesením Zastupitelstvo města Pardubice projevilo vůli jednak pokud možno zachovat zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPm Pardubice, zároveň však na základě tohoto usnesení došlo k redukci ploch nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání. K tomuto pro úplnost dodáváme, že ve společném jednání ani v jedné variantě návrhu ÚP nebyla plocha 444-Z vymezena. Tato lokalita není zastavitelná ani v platném ÚPm Pardubice.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 37

Ing. Robert ŠERÝ

Praha

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 54081/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

**Věc: NÁMITKA K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU – LV 12868
(Pardubice I – Bílé Předměstí)**

Záměr: Multifunkční logistický a technologický hub „Bílé Předměstí“

I. Předmět námítky

Jako spoluvlastník pozemků na **LV 12868** (parcely st. 9195, 1332/4, 1332/8) v k.ú. Pardubice, uplatňuji námitku proti návrhu nového Územního plánu. Nesouhlasím s vymezením ploch zeleně (ZV) na těchto parcelách, neboť to znemožňuje realizaci strategického záměru v oblasti městské logistiky a e-mobility.

II. Specifikace rozvojového záměru na parcele st. 9195 a okolí

Požaduji, aby tyto plochy byly zařazeny do funkčního využití umožňujícího vybudování inovativního logistického hubu, který bude zahrnovat:

1. Mini-depo (Last-Mile Delivery): Zázemí pro kurýrní služby (např. GLS) pro ekologickou distribuci zásilek v centru Pardubic I.
2. Samoobslužná zóna (Parcel Boxy): Umístění boxů pro výdej zásilek dostupných 24/7.
3. Smart Parkování: Veřejné parkoviště s efektivním využitím plochy, včetně využití ochranných pásem.
4. E-mobility Hub: Instalace dobíjecích stanic pro elektromobily, čímž dojde k podpoře čisté dopravy v prestižní rezidenční čtvrti Bílé Předměstí.

III. Odůvodnění a využití ochranných pásem

- Stavební kontinuita: Parcela st. 9195 je historicky zastavěná plocha. Její „ozelenění“ v novém ÚP by bylo bezdůvodným zásahem do vlastnických práv a znehodnocením majetku s vysokým potenciálem.
- Efektivita: Navrhuji využití přilehlých ochranných pásem pro zpevněné plochy parkoviště a dobíjecí místa, což je v souladu s technickými normami a zároveň to nezatěžuje území výškovou zástavbou.
- Veřejný zájem: Realizace parcel boxů a dobíjecích míst přímo v místě bydliště sníží dopravní zátěž a potřebu dojíždění občanů do vzdálených logistických center.

IV. Závěrečný návrh

Žádám o změnu funkčního využití dotčených parcel na plochy Smíšené městské (SM) nebo Občanského vybavení (OK). Tímto krokem bude umožněna realizace moderního záměru, který zvýší hodnotu území a kvalitu služeb v Pardubicích I.

„Současně oznamuji, že v rámci přípravy rozvojového záměru zahajuji proces revize a narovnání smluvních vztahů se všemi provozovateli inženýrských sítí procházejících přes LV 12868. Požaduji, aby Územní plán plně respektoval ochranná pásma těchto sítí, ovšem výhradně v součinnosti s kompenzačními mechanismy a nájemními vztahy, které budou nově smluvně ošetřeny v souladu s aktuální tržní hodnotou dotčených ploch.“

„V rámci rozvoje lokality Bílé Předměstí (LV 12868) a je mým prvořadým cílem narovnání a stabilizace smluvních vztahů se všemi dotčenými subjekty (provozovateli inženýrských sítí).“

Plně vítám vstřícné a korektní jednání těchto společností a nabízím součinnost při definování ochranných pásem tak, aby byla zajištěna bezpečná správa sítí a zároveň umožněna modernizace území (logistický hub, e-mobility). Cílem je vytvořit jasný právní a provozní rámec, který bude výhodný pro město, vlastníky i provozovatele infrastruktury.“

V PRAZE, dne 25. 3. 2026

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1332/4, 1332/8 a st. 9195, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN v podílovém spoluvlastnictví mj. Ing. Robert Šerý. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé zejména z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše uvedené pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha „ZV – veřejné prostranství - veřejná zeleň“. Minoritní části pozemků parc. č. 1332/4 a 1332/8 jsou vymezeny jako zastavitelná plocha 200b-Z s funkčním využitím „PV – Veřejné prostranství“.

Námitka směřuje ke změně funkčního využití pozemků z funkce zeleně na funkci smíšenou obytnou (SM), případně funkci odpovídající občanské vybavenosti (OK).

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Využití pozemků dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětného území nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Způsob využití pozemků uvedených v námitce se od jejich posledního projednání nijak nezměnil a dlouhodobě odpovídá jejich stávajícímu charakteru.

V platném územním plánu jsou předmětné pozemky vymezeny jako plochy zeleně s indexem KZ – zeleň krajinná, přičemž tento způsob funkčního využití zohledňuje zejména jejich krajinné, ekologické a retenční funkce.

Na tento způsob využití plynule navazuje i jejich způsob využití stanovený v novém územním plánu, kdy uvedené zařazení nebylo stanoveno nahodile, nýbrž bylo výsledkem koncepčního řešení území již ve fázi návrhu Územního plánu Pardubic pro společné jednání v roce 2016.

Při stanovení tohoto funkčního využití bylo přihlédnuto k charakteru řešeného území jako území s existujícími krajinnými prvky, jeho prostorovým a přírodním vazbám a zejména k bezprostřední blízkosti vodního toku Halda, který v daném území plní významnou hydrologickou a krajinnotvornou funkci. Z těchto důvodů bylo území vyhodnoceno jako nevhodné pro jiný způsob intenzivnějšího využití a je zařazeno do ploch veřejné zeleně.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 38

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Na Ležánkách I.

530 02 Pardubice, Ev. č. 506 076, IČO: 70814007

Námitka podána dne 20. 3. 2026, pod č. j.: MmP 50867/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

V rámci III. opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu města Pardubice tímto uplatňujeme námitky k návrhu územního plánu.

Základní organizace ČZS Pardubice – Na Ležánkách I již uplatnila námitky při předchozím (2. opakovaném) veřejném projednání návrhu územního plánu. Na tyto námitky tímto v plném rozsahu odkazujeme a setrváváme na nich.

Jedná se zejména o následující námitky:

1. Námitka proti vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracování územní studie US-22 „Halda“.
2. Námitka proti stanovení absolutního limitu zastavěné plochy objektů v ploše 205-P a 202-P (max. 50 m² pro chaty a 25 m² pro zahradní domky).

Stanovení uvedených regulativů považujeme za nepřiměřené a nedostatečně odůvodněné omezení vlastnického práva vlastníků pozemků v dotčeném území, neboť výrazně omezuje možnost využití pozemků, které jsou dlouhodobě využívány jako zahrádkářská kolonie.

Jsme přesvědčeni, že takto nastavená regulace není ve vztahu k deklarovanému cíli územního plánování přiměřená a představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků nemovitostí.

Konstatujeme, že v rámci úprav dokumentace od posledního opakovaného veřejného projednání došlo u ploch SR (smíšená obytná rekreační) ke změně regulativů prostorového uspořádání, a to ke snížení maximální velikosti zastavěné plochy objektů z původních 55 m² (stavby pro rodinnou rekreaci) a 40 m² (zahradní domky) na 50 m², resp. 25 m². Tyto úpravy považujeme za další zhoršení podmínek pro vlastníky pozemků v dotčeném území, nikoli za zohlednění našich dříve uplatněných námitek.

V případě, že v návrhu územního plánu došlo k dalším dílčím úpravám dokumentace, uvádíme, že tyto úpravy nepovažujeme za dostatečné a nadále požadujeme zpracování výše uvedených námitek do návrhu územního plánu.

Současně žádáme, aby se pořizovatel i zastupitelstvo města s těmito námitkami řádně a přezkoumatelným způsobem vypořádali v rámci dalšího procesu pořizování územního plánu.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

- Příloha: znění námitky ke 2. opakovanému veřejnému projednání.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníků pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků na LV 73396 (dále jen „předmětné území“) z hlediska způsobu využití zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou součástí zastavitelných ploch 202-P a 205-P se způsobem využití „SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné území, resp. celé plochy 202-P a 205-P jsou zařazeny do lokality s podmínkou zpracování územní studie US-22.

Dále jsou v textové části výroku návrhu ÚP v kapitole F.1 **Podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů** mimo jiné uvedeny podmínky prostorového uspořádání plochy s rozdílným způsobem využití SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, které stanoví:

- podíl zastavění:
 - o max. 30 % pro stavby pro bydlení
 - o max. 20 % pro stavby pro rodinnou rekreaci
 - o max. 10 % pro zahradní domky na stávajících pozemcích
- podíl zeleně
 - o min. 40 % pro stavby pro bydlení
 - o min. 60 % pro stavby pro rodinnou rekreaci
 - o min. 80 % pro zahradní domky na stávajících pozemcích
- maximální velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích.

Námitka je rozdělena na dvě části, které směřují proti:

1. vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“.
2. stanovení absolutního limitu zastavěné plochy objektů v ploše 205-P a 202-P (max. 50 m² pro chaty a 25 m² pro zahradní domky).

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného posoudil obsah námítky v části 1 a 2 a dospěl k následujícímu:

Ad 1 - vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“.

V předmětné lokalitě se vymezení ploch, pro které je podmínkou zpracování územní studie, od opakovaného veřejného projednání **nezměnilo**, jelikož v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly plochy 202-P a 205-P součástí území, pro které je podmínkou zpracování územní studie. Z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu pro 2. opakované veřejné projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se v části 1, směřující k podmínce zpracováním území studie, netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

K jednotlivým bodům odůvodnění první části námítky dodáváme že návrh územního plánu stanovuje lhůtu pro vložení dat u všech vymezených územních studiích, tedy i ÚS-22, do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 6 let což odpovídá lhůtě uvedené v § 81 odst. 4 stavebního zákona, který říká: „územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví

základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.“

Konstatování namítajících, že vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracování územní studie ÚS-22 je nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv a jedná se tedy o rozpor s Listinou základních práv a svobod, není relevantní, jelikož vymezení lokality ÚS-22 i stanovení lhůty na její vložení do národního geoportálu územního plánování je v souladu s ustanovením stavebního zákona.

Dále konstatujeme, že předmětné lokality 202-P a 205-P jsou od počátku projednávání návrhu nového územního plánu zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití SR – Plocha smíšená obytně rekreační, která jako hlavní využití uvádí bydlení v rodinných domech a rodinnou rekreaci. Uvedené tvrzení namítajících o nucené konverzi se nezakládá na pravdě, jelikož v žádné fázi projednávání návrhu nového územního plánu, neobdržel pořizovatel námítku směřující proti funkčnímu zařazení uvedených lokalit do plochy s rozdílným způsobem využití SR a ani tato námítka svým obsahem nesměruje proti zařazení lokality do plochy s rozdílným využitím SR. Pořizovatel má tedy za to, že s touto plochou SR a jejím hlavním využitím zahrnujícím rodinnou rekreaci i bydlení namítající souhlasí.

Ani namítaný rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona nemohl nastat, jelikož 202-P a 205-P jsou v návrhu nového územního plánu vedeny jako plochy změn, nikoli jako stabilizované plochy. Důvodem zařazení lokalit do změnových ploch je právě jejich zařazení do plochy s rozdílným způsobem využití SR, která jako hlavní využití uvádí kromě rekreace i bydlení v rodinných domech. K pochopení celé geneze území je vhodné připomenout, že v platném Územním plánu města Pardubice bylo původně celé předmětné území zařazeno do ploch s rozdílným způsobem využití BP – Bydlení nízkopodlažní předměstské a až rámci pořízení XVII.b a XX. změny Územního plánu města Pardubice, došlo k úpravě, která spočívala ve stabilizaci ploch PR ve východní části s ponecháním plochy BP v části západní. Návrh nového územního plánu tak sjednocuje přípustné využití v rámci zahrádkářské osady Na Ležánkách I a II a zařazuje je do plochy SR, umožňující jak funkci bydlení, tak funkci rekreace.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového ÚP Pardubice je nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Územní studie má proto navrhnout uspořádání případné obytné zástavby v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Namítající se odvolávají též na veřejný zájem, kdy zahrádkářské osady přispívají k mikroklimatu, retenci vody, biodiverzitě a rekreaci. Toto konstatování není v rozporu s návrhem nového územního plánu, jelikož rodinná rekreace je jedním z hlavních využití plochy s rozdílným způsobem využití SR.

Pro úplnost doplňujeme, že v předmětné lokalitě dále došlo k vypuštění požadavku týkajícího se uzavření dohody o parcelaci, a to s ohledem na § 324 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), který stanovuje, že se podmínka uzavření dohody o parcelaci nepoužije, neboť nemůže být dle tohoto zákona součástí ÚP. V rámci procesu pořízení proto byla podmínka komplexně revidována a v plochách, kde byla zároveň stanovena podmínka zpracování územní studie, byla podmínka uzavření dohody zrušena.

Ad 2 - stanovení absolutního limitu zastavěné plochy objektů v ploše 205-P a 202-P (max. 50 m² pro chaty a 25 m² pro zahradní domky).

V předmětné ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační se vymezení podmínek prostorového uspořádání od 2. opakovaného veřejného projednání **nezměnilo**. Z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se v části 2, směřující proti stanovení absolutního limitu maximální velikosti zastavěné plochy objektu v ploše 205-P a 202-P (max. 50 m² pro chaty a 25 m² pro zahradní domky), netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V námitce uváděné plochy 202-P a 205-P jsou územím zahrnujícím zahrádkářskou kolonii Ležánka I a Ležánka II. V tomto území se nachází většinou drobné stavby sloužící k rodinné rekreaci či k bydlení, čemuž odpovídá i navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití SR – Plocha smíšená obytně rekreační, ve které je jako hlavní využití uvedeno bydlení v rodinných domech a rodinná rekreace.

Stanovení maximální velikosti zastavěné plochy objektu zajišťuje ochranu před nadměrným využitím jednotlivých pozemků, které by mohlo narušit charakter území. Jak sami namítající uvádí, zahrádkářská kolonie má různorodé pozemky, v rámci kterých by pouhá procentuální regulace zástavby (tzn. podíl zastavění) nebyla dostatečnou ochranou pro zachování stávajícího charakteru území, a proto je důležité stanovit maximální velikost zastavěné plochy objektu bez ohledu na velikost pozemku.

Limit maximální velikosti zastavěné plochy objektu pro plochu s rozdílným způsobem využití SR se zavedl v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání. Pořizovatel konstatuje, že v rámci opakovaného veřejného projednání neobdržel žádnou námitku obsahově směřující proti tomuto limitu.

Namítající ve námitce uvádí, že nesouhlasí se snížením maximální velikosti zastavěné plochy objektů z původní 55 m² (stavby pro rodinnou rekreaci) a 40 m² (zahradní domky) na 50 m², resp. 25 m². Tuto změnu však návrh územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání neobsahuje.

Ke změnám hodnot došlo v rámci úprav po 1. opakovaném veřejném projednání, a to z 50 m² na 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25 m² na 40 m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích. Nejednalo se tedy o snížení, ale naopak o navýšení, které bylo provedeno na základě zajištění souladu návrhu územního plánu s platnými právními předpisy. Současné stanovené hodnoty maximální velikosti zastavěné plochy objektu uvedené v textové části návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání v části podmínek prostorového uspořádání plochy SR - plocha smíšená obytně rekreační odpovídají stanoveným maximální velikostem zastavěných ploch objektů pro drobné stavby dle stavebního zákona, respektive dle jeho přílohy č. 1.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabývaly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 39

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Na Ležánkách II.

530 03 Pardubice, Ev. č. 506 089, IČO: 70946108

Námitka podána dne 23. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51768/2026

ZNĚNÍ A ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

V rámci III. opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu města Pardubice tímto uplatňujeme námitky k návrhu územního plánu.

Základní organizace ČZS Pardubice – Na Ležánkách II již uplatnila námitky při předchozím (2. opakovaném) veřejném projednání návrhu územního plánu. Na tyto námitky tímto v plném rozsahu odkazujeme a setrváváme na nich.

Jedná se zejména o následující námitky:

1. Námitka proti vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracování územní studie US-22 „Halda“.
2. Námitka proti stanovení absolutního limitu zastavěné plochy objektů v ploše 205-P (max. 50 m² pro chaty a 25 m² pro zahradní domky), resp. v ploše 202-P.

Stanovení uvedených regulativů považujeme za nepřiměřené a nedostatečně odůvodněné omezení vlastnického práva vlastníků pozemků v dotčeném území, neboť výrazně omezuje možnost využití pozemků, které jsou dlouhodobě využívány jako zahrádkářská kolonie.

Jsme přesvědčeni, že takto nastavená regulace není ve vztahu k deklarovanému cíli územního plánování přiměřená a představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků nemovitostí.

Konstatujeme, že v rámci úprav dokumentace od posledního opakovaného veřejného projednání došlo u ploch SR (smíšená obytná rekreační) ke změně regulativů prostorového uspořádání, a to ke snížení maximální velikosti zastavěné plochy objektů z původních 55 m² (stavby pro rodinnou rekreaci) a 40 m² (zahradní domky) na 50 m², resp. 25 m². Tyto úpravy považujeme za další zhoršení podmínek pro vlastníky pozemků v dotčeném území, nikoli za zohlednění našich dříve uplatněných námitek.

V případě, že v návrhu územního plánu došlo k dalším dílčím úpravám dokumentace, uvádíme, že tyto úpravy nepovažujeme za dostatečné a nadále požadujeme zpracování výše uvedených námitek do návrhu územního plánu.

Současně žádáme, aby se pořizovatel i zastupitelstvo města s těmito námitkami řádně a přezkoumatelným způsobem vypořádali v rámci dalšího procesu pořizování územního plánu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníků pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků na LV 58401 (dále jen „předmětné území“) z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou součástí zastavitelných ploch 202-P a 205-P se způsobem využití „SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ“. Z výkresu

I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné území, resp. celé plochy 202-P a 205-P jsou zařazeny do lokality s podmínkou zpracování územní studie US-22.

Dále jsou v textové části výroku návrhu ÚP v kapitole F.1 **Podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů** mimo jiné uvedeny podmínky prostorového uspořádání plochy s rozdílným způsobem využití SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, které stanoví:

- podíl zastavění:
 - o max. 30 % pro stavby pro bydlení
 - o max. 20 % pro stavby pro rodinnou rekreaci
 - o max. 10 % pro zahradní domky na stávajících pozemcích
- podíl zeleně
 - o min. 40 % pro stavby pro bydlení
 - o min. 60 % pro stavby pro rodinnou rekreaci
 - o min. 80 % pro zahradní domky na stávajících pozemcích
- maximální velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích.

Námítka je rozdělena na dvě části, které směřují proti:

3. vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“.
4. stanovení absolutního limitu zastavěné plochy objektů v ploše 205-P a 202-P (max. 50 m² pro chaty a 25 m² pro zahradní domky).

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 2. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného posoudil obsah námítky v části 1 a 2 a dospěl k následujícímu:

Ad 1 - vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“.

V předmětné lokalitě se vymezení ploch, pro které je podmínkou zpracování územní studie, od opakovaného veřejného projednání **nezměnilo**, jelikož v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly plochy 202-P a 205-P součástí území, pro které je podmínkou zpracování územní studie. Z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu pro 2. opakované veřejné projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se v části 1, směřující k podmínce zpracováním území studie, netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

K jednotlivým bodům odůvodnění první části námítky dodáváme že návrh územního plánu stanovuje lhůtu pro vložení dat u všech vymezených územních studiích, tedy i ÚS-22, do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 6 let což odpovídá lhůtě uvedené v § 81 odst. 4 stavebního zákona, který říká: „územní plán může ve vybraných plochách nebo koridorech uložit pořízení územní studie nebo vydání regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území a stanoví základní podmínky pro pořízení územní studie a základní podmínky pro pořízení regulačního plánu nebo zadání regulačního plánu a lhůtu pro vložení územní studie do národního geoportálu územního plánování nebo pro nabytí účinnosti regulačního plánu, která nesmí být v obou případech delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.“

Konstatování namítajících, že vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 je nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv a jedná se tedy o rozpor s Listinou základních práv a svobod, není relevantní, jelikož vymezení lokality ÚS-22 i stanovení lhůty na její vložení do národního geoportálu územního plánování je v souladu s ustanovením stavebního zákona.

Dále konstatujeme, že předmětné lokality 202-P a 205-P jsou od počátku projednávání návrhu nového územního plánu zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití SR – Plocha smíšená obytně rekreační, která jako hlavní využití uvádí bydlení v rodinných domech a rodinnou rekreaci. Uvedené tvrzení namítajících o nucené konverzi se nezakládá na pravdě, jelikož v žádné fázi projednávání návrhu nového územního plánu, neobdržel pořizovatel námitku směřující proti funkčnímu zařazení uvedených lokalit do plochy s rozdílným způsobem využití SR a ani tato námitka svým obsahem nesměruje proti zařazení lokality do plochy s rozdílným využitím SR. Pořizovatel má tedy za to, že s touto plochou SR a jejím hlavním využitím zahrnujícím rodinnou rekreaci i bydlení namítající souhlasí.

Ani namítaný rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona nemohl nastat, jelikož 202-P a 205-P jsou v návrhu nového územního plánu vedeny jako plochy změn, nikoli jako stabilizované plochy. Důvodem zařazení lokalit do změnových ploch je právě jejich zařazení do plochy s rozdílným způsobem využití SR, která jako hlavní využití uvádí kromě rekreace i bydlení v rodinných domech. K pochopení celé geneze území je vhodné připomenout, že v platném Územním plánu města Pardubice bylo původně celé předmětné území zařazeno do ploch s rozdílným způsobem využití BP – Bydlení nízkopodlažní předměstské a až rámci pořízení XVII.b a XX. změny Územního plánu města Pardubice, došlo k úpravě, která spočívala ve stabilizaci ploch PR ve východní části s ponecháním plochy BP v části západní. Návrh nového územního plánu tak sjednocuje přípustné využití v rámci zahrádkářské osady Na Ležánkách I a II a zařazuje je do plochy SR, umožňující jak funkci bydlení, tak funkci rekreace.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového ÚP Pardubice je nutnost prověření uspořádání plochy pro možnou konverzi stávajících zahrádkových osad na bydlení v souladu s regulativy plochy s rozdílným způsobem využití SR, přičemž tato případná přeměna je podmíněna zajištěním adekvátní dopravní a technické obsluhy území a vytvořením komplexního urbanistického návrhu uspořádání zástavby celé dotčené plochy. Cílem územní studie je vyloučit jednotlivé dílčí konverze, které by vedly k nekoordinované výstavbě a potenciálnímu zablokování pozemků z hlediska dopravní obsluhy.

Územní studie má proto navrhnout uspořádání případné obytné zástavby v podrobnějším měřítku včetně návrhu veřejného prostranství, tedy včetně řešení přístupových komunikací, chodníků nebo veřejné zeleně, a to právě s ohledem na vlastnická práva v území.

Dle §65 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. V případě ÚS-22 se jedná především o posouzení dopravní a technické infrastruktury v území. Tuto problematiku není možné řešit pouze za použití stávajících regulativů plochy s rozdílným způsobem využití SR, ale je nutné stanovit celkovou urbanistickou koncepci odpovídající využití území dle regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SR a k tomu to účelu dle zákona slouží územní studie.

Na základě výše uvedeného je proto důležité ponechat pro lokality 202-P a 205-P podmínku na vypracování územní studie jakožto podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Namítající se odvolávají též na veřejný zájem, kdy zahrádkářské osady přispívají k mikroklimatu, retenci vody, biodiverzitě a rekreaci. Toto konstatování není v rozporu s návrhem nového územního plánu, jelikož rodinná rekreace je jedním z hlavních využití plochy s rozdílným způsobem využití SR.

Pro úplnost doplňujeme, že v předmětné lokalitě dále došlo k vypuštění požadavku týkajícího se uzavření dohody o parcelaci, a to s ohledem na § 324 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon), který stanovuje, že se podmínka uzavření dohody o parcelaci nepoužije, neboť nemůže být dle tohoto zákona součástí ÚP. V rámci procesu pořízení proto byla podmínka komplexně revidována a v plochách, kde byla zároveň stanovena podmínka zpracování územní studie, byla podmínka uzavření dohody zrušena.

Ad 2 - stanovení absolutního limitu zastavěné plochy objektů v ploše 205-P a 202-P (max. 50 m² pro chaty a 25 m² pro zahradní domky).

V předmětné ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační se vymezení podmínek prostorového uspořádání od 2. opakovaného veřejného projednání **nezměnilo**. Z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se v části 2, směřující proti stanovení absolutního limitu maximální velikosti zastavěné plochy objektu v ploše 205-P a 202-P (max. 50 m² pro chaty a 25 m² pro zahradní domky), netýká částí návrhu územního

plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V námitce uváděné plochy 202-P a 205-P jsou územím zahrnujícím zahrádkářskou kolonii Ležánka I a Ležánka II. V tomto území se nachází většinou drobné stavby sloužící k rodinné rekreaci či k bydlení, čemuž odpovídá i navrhovaná plocha s rozdílným způsobem využití SR – Plocha smíšená obytně rekreační, ve které je jako hlavní využití uvedeno bydlení v rodinných domech a rodinná rekreace.

Stanovení maximální velikosti zastavěné plochy objektu zajišťuje ochranu před nadměrným využitím jednotlivých pozemků, které by mohlo narušit charakter území. Jak sami namítající uvádí, zahrádkářská kolonie má různorodé pozemky, v rámci kterých by pouhá procentuální regulace zástavby (tzn. podíl zastavění) nebyla dostatečnou ochranou pro zachování stávajícího charakteru území, a proto je důležité stanovit maximální velikost zastavěné plochy objektu bez ohledu na velikost pozemku.

Limit maximální velikosti zastavěné plochy objektu pro plochu s rozdílným způsobem využití SR se zavedl v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání. Pořizovatel konstatuje, že v rámci opakovaného veřejného projednání neobdržel žádnou námitku obsahově směřující proti tomuto limitu.

Namítající ve námitce uvádí, že nesouhlasí se snížením maximální velikosti zastavěné plochy objektů z původní 55 m² (stavby pro rodinnou rekreaci) a 40 m² (zahradní domky) na 50 m², resp. 25 m². Tuto změnu však návrh územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání neobsahuje.

Ke změnám hodnot došlo v rámci úprav po 1. opakovaném veřejném projednání, a to z 50 m² na 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25 m² na 40 m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích. Nejednalo se tedy o snížení, ale naopak o navýšení, které bylo provedeno na základě zajištění souladu návrhu územního plánu s platnými právními předpisy. Současné stanovené hodnoty maximální velikosti zastavěné plochy objektu uvedené v textové části návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání v části podmínek prostorového uspořádání plochy SR - plocha smíšená obytně rekreační odpovídají stanoveným maximální velikostem zastavěných ploch objektů pro drobné stavby dle stavebního zákona, respektive dle jeho přílohy č. 1.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 40

Jiří HORÁK

Pardubice

Námitka podána dne 24. 3. 2026, pod č. j.: MmP 53283/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

I. Uplatnění námítky

Tímto uplatňuji námitku podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, neboť návrh územního plánu zasahuje do mých vlastnických práv.

II. Zásadní vady posouzení SEA

Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) bylo ukončeno stanoviskem Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 14. 6. 2017.

Od té doby došlo k opakovaným a významným změnám návrhu územního plánu, zejména v letech 2022-2023 a dále v souvislosti s opakovanými veřejnými projednáními.

Navzdory těmto změnám nebylo provedeno nové komplexní posouzení SEA.

Na veřejném projednání bylo uvedeno, že existuje novější vyjádření krajského úřadu. Takové vyjádření nepředstavuje nové stanovisko SEA a nemůže nahradit komplexní posouzení vlivů koncepce.

SEA tak neposuzuje aktuální podobu návrhu územního plánu a je neaktuální.

III. Opakovaná veřejná projednání a změny návrhu

Návrh územního plánu byl opakovaně projednáván.

Opakované projednání v roce 2026 bylo vyvoláno úpravami návrhu po projednání v roce 2025, včetně oprav chyb v dokumentaci a změn vyplývajících z uplatněných námitek.

Návrh byl tedy po projednání podstatně upravován, aniž by tomu odpovídalo nové posouzení SEA.

IV. Nepřezkoumatelnost procesu a vypořádání námitek

Návrh územního plánu byl mezi jednotlivými projednáními upravován, aniž je zřejmé, jakým způsobem byly námitky a připomínky promítnuty do jednotlivých verzí návrhu.

Z dokumentace není patrné:

- jaké změny byly provedeny na základě námitek,
- jaké změny byly provedeny z jiných důvodů.

Tento postup činí proces nepřehledným a nepřezkoumatelným.

V. Změny č. 22 a 23 stávajícího územního plánu

Návrh územního plánu uvádí, že zohledňuje změny č. 22 a 23 původního územního plánu.

V rámci změny č. 22 bylo umožněno umístění hokejové haly v lokalitě Nová Cihelna, což představuje významný zásah do území s dopady na dopravu, hluk a využití území.

Posouzení SEA z roku 2017 tento záměr nezohledňuje, přestože je následně převzat do návrhu.

Navíc bylo veřejné projednání opakováno i z důvodu chyb v dokumentaci týkajících se této lokality.

VI. Vady procesu pořízení – nezákonná změna zhotovitele

Namítám, že proces pořízení územního plánu je zatížen zásadní vadou spočívající ve změně zhotovitele veřejné zakázky. Dodatkem č. 4 ke smlouvě o dílo došlo ke změně zhotovitele z původního dodavatele Haskoning DHV ČR na subjekt Ateliér Cihlář & Svoboda.

Taková změna představuje podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, která je přípustná pouze za splnění zákonných podmínek, zejména v případě právního nástupnictví nebo převodu závodu.

Není zřejmé, že by tyto podmínky byly splněny.

Současně došlo k navýšení ceny veřejné zakázky z původní částky 5 460 000 Kč bez DPH na částku 6 674 000 Kč bez DPH, tedy o cca 22 %, což představuje další podstatnou změnu závazku.

Tento postup byl navíc předmětem řízení vedeného před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže pod sp. zn. S0880/2023/VZ.

Tato skutečnost vyvolává zásadní pochybnost o zákonnosti celého procesu pořízení územního plánu.

VII. Nedostatečné odůvodnění potřeby rozvojových ploch

Návrh územního plánu neobsahuje dostatečné odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch.

Není prokázáno, že stávající plochy nejsou dostatečné ani že nové plochy jsou nezbytné.

VIII. Nedostatečné posouzení dopravní infrastruktury

Návrh územního plánu neobsahuje konkrétní a dostatečné

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v částech 1, 2, 3, 5 bezpředmětná v částech 4, 6, 7, a 8 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 865/6, k. ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN jako společné jmění manželů pan Horák Jiří a paní Horáková Gabriela. Pozemkovou parcelu č. 501/1, k. ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Horák Jiří. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků. Pořizovatel uvádí, že pozemky 865/6 a 501/1 v k. ú. Pardubice nejsou explicitně uvedeny v obsahu námítky.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemku dotčeného návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka obsahuje 8 částí (I až VIII).

Ad1 – uplatnění námítky

V části I. podatel nic nenamítá, ale pouze konstatuje, že návrh ÚP zasahuje do jeho práv a že je oprávněn podat námitku. S tímto tvrzením pořizovatel souhlasí. Již výše bylo konstatováno, že se jedná o námitku vlastníka pozemku dotčeného návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Tato část námítky je vyhodnocena jako bezpředmětná, jelikož nesměřuje proti návrhu územního plánu.

Ad 2 a 3 – SEA, opakovaná veřejná projednání a změny návrhu

V části II. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že od roku 2017 u návrhu ÚP nedošlo při opakovaných veřejných projednáních k novému komplexnímu posouzení vlivů na životní prostředí (SEA). Podatel uvádí, že SEA bylo ukončeno stanoviskem Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 14. 6. 2017. Dále dle podatele novější vyjádření krajského úřadu nepředstavuje nové stanovisko SEA a nemůže nahradit komplexní posouzení vlivů koncepce, SEA tak neposuzuje aktuální podobu návrhu územního plánu a je dle podatele neaktuální. Podatel požaduje zpracování SEA k upravenému návrhu ÚP, projednávanému při posledních opakovaných veřejných projednáních.

V části III. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že podstatně upravený návrh ÚP projednávaný při 3. opakovaném veřejném projednání v roce 2026 nebyl nově posouzen vyhodnocením vlivů na životní prostředí (SEA).

Tvrzení, že posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) bylo ukončeno stanoviskem krajského úřadu ze dne 14.6.2017 není pravdivé. Pořizovatel vždy v souladu se zněním stavebního zákona oslovoval orgán SEA pro posouzení navrhovaných úprav dalšího projednání.

Proces vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je právně kodifikován v zákoně č. 183/2006 Sb. (§ 19 odst. 2 ad.). Pro územní plán se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovává, pokud to vyplývá z požadavků příslušného krajského úřadu k návrhu zadání (§ 47, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.) nebo k upravenému návrhu ÚP před konáním opakovaného veřejného projednání (podle § 53 odst. 2 stavebního zákona).

V případě ÚP Pardubice byl požadavek k návrhu zadání ze strany KÚ Pardubického kraje uplatněn. Pro návrh ÚP pro veřejné projednání bylo požadováno KÚ Pardubického kraje doplnění vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na lokality Natura 2000, což bylo splněno.

Pro všechny další etapy, tedy pro opakovaná veřejná projednání stavební zákon jasně uvádí v § 53 odst. 2 následující: „(2) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí,

případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“ Z toho jednoznačně vyplývá, že vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se vypracovává jen v případě, že příslušný úřad dle zákona č. 100/2001 Sb. nebo příslušný orgán dle zákona č. 114/1992 Sb. si k upravenému návrhu ÚP pro opakované projednání vyhodnocení výslovně vyžádají.

Jak je uvedeno v bodech výše, hodnocení SEA se dle stavebního zákona provádí **pouze pokud to vyžaduje příslušný správní orgán ve stanovisku.**

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody o vydání stanovisek k návrhům pro opakovaná veřejná projednání. Příslušný úřad vydal v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, stanovisko před opakovaným veřejným projednáním dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD, stanovisko před 2. opakovaným veřejným projednáním dne 28. 5. 2025, č. j. KUPA-12164/2025-2, následně vydal stanovisko pro 3. opakované veřejné projednání dne č. j. KUPA-765/2026-2 ze dne 15. 1. 2026. **Všechna uvedená stanoviska konstatovala, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

K návrhu Územního plánu Pardubice pro 1., 2. a 3. opakované veřejné projednání se tedy na základě výše uvedených stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody dokumentace SEA a VVURÚ nezpracovávala. Dotčené orgány a veřejnost mají pro posouzení k dispozici upravenou dokumentaci návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání, jak to ukládá a umožňuje stavební zákon v § 53 odst. 2.

Pro úplnost informací uvádíme, že v každé fázi bylo obdrženo také stanovisko orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021, k návrhu před 2. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29. 5. 2025, i k návrhu před 3. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-985/2026-2 ze dne 13. 1. 2026 uvedl, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

Pořizovatel tedy postupoval zcela v intencích relevantních právních předpisů, kdy nebylo nutné vyžadovat úpravu Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Z výše uvedeného posouzení pořizovatele vyplývá, že posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) návrhu ÚP od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo. Nejedná se tedy o měněnou část, a proto jsou tyto části námítky vyhodnoceny jako bezpředmětné, resp. opožděné.

Ad4 – Nepřezkoumatelnost procesu a vypořádání námitek

V části IV. Námítky podatel uvádí, že návrh územního plánu byl mezi jednotlivými projednáními upravován, aniž je zřejmé, jakým způsobem byly námítky a připomínky promítnuty do jednotlivých verzí návrhu. Namítá se, že z dokumentace není patrné, jaké změny byly provedeny na základě námitek a jaké změny byly provedeny z jiných důvodů.

Dle pořizovatele se toto tvrzení nezakládá na pravdě, jelikož se podatel námítky mohl v rámci každého opakovaného veřejného projednání seznámit s upravenou verzí dokumentace a s odůvodněním těchto úprav. Kompletní dokumentace

návrhu územního plánu včetně jejího odůvodnění byla v každé fázi oznámena a vyvěšena dle zákonných požadavků a představena na veřejném či opakovaném veřejném projednání, s možností uplatnit stanoviska, námítky a připomínky k částem, které se od přechozí fáze změnily. V rámci odůvodnění dokumentace byla vždy vyvěšena a prezentována její specifická část popisující názorným a zřetelným způsobem provedené úpravy od posledního projednání a důvody, které k úpravě návrhu ÚP vedly. Např. pro 3. opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Pardubice byla pro přehlednost součástí zveřejněné dokumentace také textová část s vyznačením měněných částí a textová část obsahující přehled úprav částí grafických.

Nadto uvádíme, že dle § 43 odst. 4 stavebního zákona platí, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Orgánem příslušným k vydání územního plánu je dle § 6 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 54 odst. 2 stavebního zákona zastupitelstvo obce. Při vypořádání připomínek a námitek se postupuje podle § 172 odst. 4 a 5 správního řádu, tzn., že správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy, tedy pro územní plán, a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění; o námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává.

Stavební zákon neukládá povinné zveřejňování obdržených připomínek a námitek a jejich návrh vyhodnocení a rozhodnutí v průběhu procesu pořízení územního plánu.

Dle stavebního zákona se projednává dokumentace návrhu územního plánu v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – tedy územně plánovací dokumentace skládající se z textové a grafické části (bez vypořádání připomínek a námitek).

Dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád s odkazem na § 53 stavebního zákona poté závěrečný přezkum včetně podaných připomínek spadá pod činnost, jejichž definitivní podobu pořizovatel upravuje na závěr procesu pořízení.

Na základě výše uvedeného je nutné konstatovat, že dokud zastupitelstvo města podle ustanovení § 54 stavebního zákona nevydá územní plán a nerozhodne o námitkách, je nutné vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách považovat za informace nehotové, resp. neukončené, v pravém slova smyslu za podkladové; tj. jejich vyhodnocení se může v jednotlivých fázích procesu podstatně měnit.

Pořizovatel tedy postupoval zcela v intencích relevantních právních předpisů, námitka je v této části neopodstatněná, a proto se námitka zamítá.

Ad5 – XXII. a XXIII. Změny stávajícího ÚP

V části V. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že nebylo provedeno posouzení SEA pro návrh ÚP s úpravami zohledňujícími 22. a 23. změnu původního ÚP, přestože v rámci změny č. 22 bylo umožněno umístění hokejové haly v lokalitě Nová Cihelna, což představuje významný zásah do území s dopady na dopravu, hluk a využití území. Posouzení SEA z roku 2017 tento záměr nezohledňuje.

K této části námítky pořizovatel uvádí, že v případě zastavitelné plochy 443a-Z s využitím OS (sport) v lokalitě Nová Cihelna je v zásadě zachována kontinuita s požadavky dotčených orgánů dle projednání předchozího územního plánu.

Posouzení SEA nebylo příslušným úřadem vyžadováno v rámci všech etap pořizování XXII. ani XXIII. změny původního územního plánu. Stejně tak nebylo požadováno ani pro návrh upravený ke 2. opakovanému veřejnému projednání, ačkoliv zastavitelná plocha 443a-Z s využitím OS (sport) v lokalitě Nová Cihelna byla upravovanou částí návrhu.

Požadavek na posouzení SEA ve stanovisku nebyl uveden, a proto se v souladu se stavebním zákonem dokumentace SEA nezpracovávala.

V námitce uvedené umístění hokejové haly v lokalitě Nová Cihelna odpovídá dle návrhu Územního plánu Pardubic zastavitelné ploše s označením 443a-Z s využitím OS (sport). Změny č. XXII. a XXIII. původního územního plánu souvisejí s touto lokalitou. K předmětným změnám územního plánu uvádíme následující:

XXII. změna byla řádně projednána s dotčenými orgány i veřejností tak, jak ukládá stavební zákon. Stanovisko vydal Krajský úřad Pardubického kraje, jakožto dotčený orgán podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, dne 29. 5. 2023 pod č.j. KrÚ 45711/2023/OŽPZ/UD, ve kterém dospěl k závěru, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Současně orgán ochrany přírody Krajského úřadu Pardubického kraje ve svém stanovisku č. j. 47120/2023/OŽPZ/Zi ze dne 26. 5. 2023 vyloučil významný vliv na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality.

XXII. změna původního územního plánu byla dne 18. 12. 2023 Zastupitelstvem města Pardubic vydána, viz usnesení č. Z/881/2023, Z/882/2023 a Z/884/2023.

Změna č. XXIII. původního územního plánu je stále v procesu pořizování a nyní se nachází ve fázi vyhodnocení veřejného projednání. I k této změně vydal Krajský úřad Pardubického kraje, jakožto dotčený orgán podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování

vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, stanovisko ze dne 28. 11. 2023 vedené pod č.j. KrÚ 92492/2023/OŽPZ/UD, ve kterém dospěl k závěru, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Současně orgán ochrany přírody Krajského úřadu Pardubického kraje ve svém stanovisku zn. KrÚ 94748/2023 ze dne 23. 11. 2023 vyloučil významný vliv na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality.

Dále je důležité zmínit, že pořizovatel byl, dle usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/609/2023 ze dne 19. 6. 2023, povinen zajistit zapracování změny č. XXII. Územního plánu města Pardubice do návrhu pro 2. opakované veřejné projednání nového územního plánu, a to v případě, že bude změna vydána do 18. 12. 2023. Tento termín byl splněn (viz výše), a proto dal pořizovatel pokyn zpracovateli návrhu nového územního plánu ohledně zapracování XXII. změny.

Vymezení zastavitelné plochy 443a-Z s využitím OS (sport) v lokalitě Nová Cihelna bylo součástí dokumentace, pro kterou se žádalo o stanoviska příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody. Příslušný úřad měl možnost ve stanovisku k návrhu pro 2. opakované veřejné projednání uvést, že má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanovit podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona. Jak již bylo uvedeno výše, **příslušný orgán ochrany přírody ve svých stanoviscích konstatoval, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice (pro 1., 2. i 3. opakované veřejné projednání) není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Z výše uvedeného posouzení pořizovatele vyplývá, že posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) návrhu ÚP se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo. Zároveň pořizovatel postupoval zcela v intencích relevantních právních předpisů, kdy nebylo nutné vyžadovat úpravu Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. **Nejedná se tedy o měněnou část, a proto je část 5 námítky vyhodnocena také jako bezpředmětná, resp. opožděná.**

Ad6 - Vady procesu pořízení – nezákonná změna zhotovitele

V části VI. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu změny zhotovitele z původního dodavatele Haskoning DHV ČR na subjekt Ateliér Cihlář & Svoboda. Dle námítky změna zhotovitele představuje podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, která je přípustná pouze za splnění zákonných podmínek, zejména v případě právního nástupnictví nebo převodu závodu, není zřejmé, že by tyto podmínky byly splněny. Dále se namítá navýšení ceny veřejné zakázky, představující další podstatnou změnu závazku. Dle podatele lze pochybovat o zákonnosti celého procesu pořízení územního plánu.

Stavební zákon neukládá v procesu pořizování návrhu ÚP způsob výběru projektanta (zpracovatele). Projektant je uveden v § 22 odst. 4 stavebního zákona v souvislosti s veřejným projednáním: „Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě (dále jen "projektant") výklad územně plánovací dokumentace.“ V § 159 v rámci Projektové činnosti ve výstavbě jsou vyjmenovány povinnosti projektanta. V odst. 1 je uvedeno: „Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.“

V procesu pořizování územního plánu je až po schválení zadání v § 50 odst. 1 uvedeno, že na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává.

Způsob výběru projektanta je věcí samosprávy města. Odbornost projektanta je dostatečným způsobem zajištěna. Pro návrh ÚP je zodpovědným projektantem a vedoucím projektu RNDr. Milan Svoboda, který je držitelem autorizace

s číslem 02463 pod Českou komorou architektů, s typy autorizace A.2 pro obor územní plánování, A.3.1 pro ÚSES — projektant územních systémů ekologické stability a A.3 pro obor krajinářská architektura.

Další části námitky se obsahově dotýkají věcí řešených dle zákona o zadávání veřejných zakázek. K tomu je nutno uvést následující:

Dne 22. 10. 2021 dodavatel HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., IČO: 45797170, se kterým má zadavatel uzavřenu smlouvu o dílo ze dne 18. 11. 2011 v rámci plnění veřejné zakázky "Vypracování Územního plánu města Pardubice", doručil zadavateli oznámení, že omezuje svoje aktivity v České republice a zároveň informoval zadavatele o záměru spočívajícího v nahrazení stávajícího dodavatele pro plnění předmětné veřejné zakázky jiným dodavatelem – Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., IČO: 08438391, se sídlem na Máchovně 1610, Beroun-Město, 266 01 Beroun, a to v důsledku právního nástupnictví s odkazem na předběžnou dohodu na převodu části závodu.

Dne 2. 2. 2022 dodavatel – Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. – doručil do datové schránky zadavatele částečně anonymizovaný text smlouvy „Smlouva o převodu části závodu“ ze dne 16. 12. 2021 spolu s doklady k prokázání splnění kvalifikace stanovené v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení pro veřejnou zakázku „Vypracování Územního plánu města Pardubice“.

Dle § 222 odst. 10 písm. b) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (ZZVZ) je nahrazení dodavatele jiným dodavatelem možné, pokud změna v osobě dodavatele je důsledkem právního nástupnictví v souvislosti s přeměnou dodavatele, jeho smrtí nebo převodem jeho závodu, a nový dodavatel splňuje kritéria kvalifikace stanovená v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

V daném případě se jedná právě o takové právní nástupnictví, s nímž počítá § 222 odst. 10 písm. b) ZZVZ. Zadavatel posoudil splnění kritérií kvalifikace stanovených v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení se závěrem, že dodavatel Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., Beroun, IČO: 08438391, prokázal splnění kritérií kvalifikace stanovených v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

Rada města Pardubic dne 14. 3. 2022 usnesením č. R/7490/2022 schválila uzavření dodatku č. 3 ke smlouvě o dílo ze dne 18. 11. 2011. Dodatkem je upravena změna v osobě dodavatele HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., Praha, IČO: 45797170, v důsledku právního nástupnictví, na nového dodavatele Ateliér Cihlář - Svoboda s.r.o., Beroun, IČO: 08438391, který splňuje kritéria kvalifikace stanovená v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

Navýšení ceny při zpracování územního plánu není neobvyklé, zejména pokud se jedná o nový územní plán, který se projednává řadu let a u kterého lze předem obtížně předvídat všechna úskalí a časovou náročnost zpracování plynoucí z projednávání návrhu, ať už se jedná o úpravy na základě námitek nebo stanovisek.

V námitce je dále zmíněno řízení vedené před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, příslušným podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, pod sp. Zn. S0880/2023/VZ. K tomuto dodáváme, že Úřad pro ochranu hospodářské soutěže dne 13.8.2024 vydal usnesení ve věci možného spáchání přestupku podle § 268 odst. 1 písm. a) citovaného zákona při zadávání veřejné zakázky veřejné zakázky „Vypracování územní plánu města Pardubice“ zadávané v otevřeném řízení, kterým podle § 257 písm. f) cit. zákona **předmětné řízení zastavuje, neboť nebyly zjištěny důvody pro uložení sankce podle § 268 cit. zákona.**

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že k porušení zákona o zadávání veřejných zakázek nedochází. Proces opakovaného veřejného projednání dne 23. 3. 2022 proběhl v souladu se stavebním zákonem; v procesu pořizování je pokračováno. Tento postup shledáváme zákonným.

Zpracovatel (zhotovitel) územního plánu byl od opakovaného veřejného projednání ke 2. opakovanému veřejnému projednání změněn ze společnosti HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., na společnost Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. Od 2. opakovaného veřejného projednání k 3. opakovanému veřejnému projednání se zpracovatel Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. neměnil.

Zodpovědný projektant návrhu ÚP zůstává od opakovaného veřejného projednání ke 2. a 3. opakovanému veřejnému projednání stejný, je jím RNDr. Milan Svoboda, autorizovaný architekt ČKA pro obor územní plánování, osvědčení o autorizaci č. 02463, v tomto směru (k osobě projektanta) nelze námitku podatele přijmout. **Na základě výše uvedeného se tato část námitky zamítá.**

V části VII. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že návrh územního plánu neobsahuje dostatečné odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch. Dle podatele není prokázáno, že stávající plochy nejsou dostatečné, ani že nové plochy jsou nezbytné.

Odůvodnění potřeby rozvojových ploch je dostatečným způsobem podrobně uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole G.5.3.2 *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby* a v kapitole I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

Mezi 2. a 3. opakovaným veřejným projednáním nedošlo k vymezení žádné nové zastavitelné plochy. K úpravám zastavění došlo:

- V katastrálním území Doubravice – část zastavitelné plochy byla přesunuta do plochy stabilizované, a to v souvislosti aktualizace zastavěného území.
- V katastrálním území Staré Čívce – v rámci rozšíření zastavěného (stabilizovaného) území základě pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu. Jednalo se opět o vymezení stabilizované plochy, nikoli o vymezení nové zastavitelné plochy.
- V katastrálním území Hostovice u Pardubice – došlo k redukci zastavitelné plochy 820-Z.

Z výše uvedeného vyplývá, že mezi 2. a 3. opakovaným veřejným projednáním nedošlo k vymezení nových zastavitelných ploch, a tudíž nebylo nutné dle stavebního zákona prokazovat potřebu jejich vymezení. Odůvodnění potřeby rozvojových ploch v obecné rovině je podrobně uvedeno v textové části odůvodnění – viz výše. Námitka se v této části zamítá.

Ad8 – nedostatečné posouzení dopravní infrastruktury

V této části námitky není z důvodu nedokončené věty, zcela jasné, proti čemu konkrétně směřuje. V námitce je uvedeno: „nedostatečné posouzení dopravní infrastruktury – Návrh územního plánu neobsahuje konkrétní a dostatečné“.

Návrh územního plánu stanovuje dopravní koncepci města Pardubice založenou na propojení silniční, železniční, autobusové, pěší a cyklistické dopravy, ve vazbě na širší území a okolní obce. Stávající dopravní systémy a subsystémy jsou doplněny o nové prvky a součásti, a to v závislosti na potřebách navrhovaného plošného rozvoje území města, a s cílem zlepšení prostupnosti území a zajištění dopravní přístupnosti do vymezených rozvojových ploch.

V souladu s principy udržitelné mobility je navrženo odstraňování veškerých dopravních závad, které mají dopad na bezpečnost silničního provozu, prostupnost území nebo zatěžují životní prostředí či veřejné zdraví nad úroveň platných hygienických limitů. Tyto principy blíže stanoví Plán udržitelné městské mobility statutárního města Pardubice (ParduPlán).

Územní plán zobrazuje řešení koncepce dopravní infrastruktury v grafické části územního plánu ve výkrese I.2d Výkres koncepce dopravní infrastruktury. Veškeré konkrétní prostorové nároky vyplývající z řešení koncepce dopravní infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití vymezených ve výkrese č. I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území. Přehled všech zastavitelných ploch a ploch přestavby pro dopravní infrastrukturu je uveden v tabulkách v kap. C.2.2. Přehled koridorů pro umístění staveb dopravní infrastruktury je uveden níže v podkapitolách jednotlivých druhů dopravy. Podmínky pro využití ploch a koridorů dopravní infrastruktury jsou uvedeny v kap. F.

Koncepce dopravní infrastruktury navržená zpracovatelem je v průběhu pořizování návrhu ÚP projednávána s dotčenými orgány, které k ní uplatňují svá stanoviska. Pořizovatel požadavky vyplývající ze stanovisek řádně vypořádal, případně uzavřel s dotčenými orgány dohodu.

Návrh ÚP v souladu s platnými ZÚR Pardubického kraje navrhuje převedení veškeré tranzitní dopravy na obchvatové komunikace navržené v tangenciálním uspořádání k zastavěnému území kompaktního města. Stávající systém místních komunikací je územním plánem v celém svém rozsahu stabilizován a je navržen jeho rozvoj v souvislosti s návrhem rozvojových ploch pro zástavbu. Nové místní komunikace jsou územním plánem (jako součást ploch veřejných prostranství) navrhovány pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy všech nově navrhovaných ploch pro rozvoj zástavby.

Podrobně se danému tématu věnují:

- kapitola D.1 textové části návrhu „Dopravní infrastruktura“
- kapitola G.6.1 textové části odůvodnění „Dopravní infrastruktura“.

Měněnou částí projednávanou v rámci 3. opakovaného veřejného projednání je v rámci koncepce dopravní infrastruktury doprava v klidu a dále jsou obsaženy dílčí změny týkající se odstranění odkazu na již neaktuální právní předpisy.

Z důvodu změny legislativy došlo mezi 2. a 3. opakovaným veřejným projednáním k úpravám textové části výroku v části věnující se dopravě v klidu (v části D.1.2 Doprava v klidu, v podkapitole D.1.2.1 Hlavní zásady rozvoje dopravy v klidu). Tato úprava byla provedena za účelem uvedení návrhu územního plánu do souladu s platnými právními předpisy.

K problematice dopravy v klidu proto uvádíme následující upřesnění: Od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Pokud územní plán (bez ohledu na to, zda se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu či nikoliv) a regulační plán pořízené podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („starý stavební zákon“), obsahuje stanovení stupně automobilizace, pak se jedná ve smyslu § 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („nový stavební zákon“), o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona, která nemůže být její součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního nebo regulačního plánu musí být vypuštěna.

Pro výpočet potřeby parkovacích stání pro jednotlivé záměry byl v původním návrhu ÚP stanoven součinitel redukce stání dle ČSN 736110 a byly vymezeny hranice zón pro dva různě nastavené součinitele. Uvedená ČSN byla zrušena vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a postupy podle ČSN uvedené v původním návrhu ÚP by již nebylo možné při rozhodování v území použít (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů). Podrobnosti k této situaci uvádí metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Požadavky na počet parkovacích stání ve vazbě na územně plánovací dokumentaci“.

Z tohoto důvodu je v návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání ustanovení týkající se vymezení zón se stanovenými součiniteli redukce parkovacích stání dle ČSN 736110 nahrazena ustanovením, že výpočet potřebných stání bude proveden dle platné legislativy.

Na základě výše uvedeného se tato část námítky zamítá, jelikož úpravy v rámci koncepce dopravní infrastruktury, byly provedeny s cílem zajištění souladu s platnými právními předpisy a samotná část návrhu věnovaná dopravě v klidu obsahuje konkrétní a dostatečné požadavky, přičemž pro výpočet kapacit dopravy v klidu budou využity platné právní předpisy.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabývaly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Stanoviska Orgánu ochrany přírody
 - o k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021,
 - o k návrhu před 2. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29. 5. 2025,
 - o k návrhu před 3. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-985/2026-2 ze dne 13. 1. 2026
- Stanoviska příslušného úřadu v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů
 - o opakované veřejné projednání dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD
 - o 2. opakované veřejné projednání dne 28. 5. 2025, č. j. KUPA-12164/2025-2
 - o 3. opakované veřejné projednání dne 15. 1. 2026 č. j. KUPA-765/2026-2
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

NÁMITKA Č. 41

Ing. Libor KŘEČEK

Jemníky

Námitka podána dne 24. 3. 2026, pod č. j.: MmP 53288/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

I. Uplatnění námítky

Tímto uplatňuji námitku podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, neboť návrh územního plánu zasahuje do mých vlastnických práv.

II. Zásadní vady posouzení SEA

Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) bylo ukončeno stanoviskem Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 14. 6. 2017.

Od té doby došlo k opakovaným a významným změnám návrhu územního plánu, zejména v letech 2022-2023 a dále v souvislosti s opakovanými veřejnými projednáními.

Navzdory těmto změnám nebylo provedeno nové komplexní posouzení SEA.

Na veřejném projednání bylo uvedeno, že existuje novější vyjádření krajského úřadu. Takové vyjádření nepředstavuje nové stanovisko SEA a nemůže nahradit komplexní posouzení vlivů koncepce.

SEA tak neposuzuje aktuální podobu návrhu územního plánu a je neaktuální.

III. Opakovaná veřejná projednání a změny návrhu

Návrh územního plánu byl opakovaně projednáván.

Opakované projednání v roce 2026 bylo vyvoláno úpravami návrhu po projednání v roce 2025, včetně oprav chyb v dokumentaci a změn vyplývajících z uplatněných námitek.

Návrh byl tedy po projednání podstatně upravován, aniž by tomu odpovídalo nové posouzení SEA.

IV. Nepřezkoumatelnost procesu a vypořádání námitek

Návrh územního plánu byl mezi jednotlivými projednáními upravován, aniž je zřejmé, jakým způsobem byly námítky a připomínky promítnuty do jednotlivých verzí návrhu.

Z dokumentace není patrné:

- jaké změny byly provedeny na základě námitek,
- jaké změny byly provedeny z jiných důvodů.

Tento postup činí proces nepřehledným a nepřezkoumatelným.

V. Změny č. 22 a 23 stávajícího územního plánu

Návrh územního plánu uvádí, že zohledňuje změny č. 22 a 23 původního územního plánu.

V rámci změny č. 22 bylo umožněno umístění hokejové haly v lokalitě Nová Cihelna, což představuje významný zásah do území s dopady na dopravu, hluk a využití území.

Posouzení SEA z roku 2017 tento záměr nezohledňuje, přestože je následně převzat do návrhu.

Navíc bylo veřejné projednání opakováno i z důvodu chyb v dokumentaci týkajících se této lokality.

VI. Vady procesu pořízení – nezákonná změna zhotovitele

Namítám, že proces pořízení územního plánu je zatížen zásadní vadou spočívající ve změně zhotovitele veřejné zakázky. Dodatkem č. 4 ke smlouvě o dílo došlo ke změně zhotovitele z původního dodavatele Haskoning DHV ČR na subjekt Ateliér Cihlár & Svoboda.

Taková změna představuje podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, která je přípustná pouze za splnění zákonných podmínek, zejména v případě právního nástupnictví nebo převodu závodu.

Není zřejmé, že by tyto podmínky byly splněny.

Současně došlo k navýšení ceny veřejné zakázky z původní částky 5 460 000 Kč bez DPH na částku 6 674 000 Kč bez DPH, tedy o cca 22 %, což představuje další podstatnou změnu závazku.

Tento postup byl navíc předmětem řízení vedeného před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže pod sp. zn. S0880/2023/VZ.

Tato skutečnost vyvolává zásadní pochybnosti o zákonnosti celého procesu pořízení územního plánu.

VII. Nedostatečné odůvodnění potřeby rozvojových ploch

Návrh územního plánu neobsahuje dostatečné odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch.

Není prokázáno, že stávající plochy nejsou dostatečné ani že nové plochy jsou nezbytné.

VIII. Nedostatečné posouzení dopravní infrastruktury

Návrh územního plánu neobsahuje konkrétní a dostatečné

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v částech 1, 2, 3, 5 bezpředmětná v částech 4, 6, 7, a 8 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 864/68 a 882/37, k. ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Ing. Libor Křeček. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků. Pořizovatel uvádí, že pozemkové parcely č. 864/68 a 882/37, k. ú. Pardubice nejsou explicitně uvedeny v obsahu námítky.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemku dotčeného návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka obsahuje 8 částí (I až VIII).

Ad1 – uplatnění námítky

V části I. podatel nic nenamítá, ale pouze konstatuje, že návrh ÚP zasahuje do jeho práv a že je oprávněn podat námitku. S tímto tvrzením pořizovatel souhlasí. Již výše bylo konstatováno, že se jedná o námitku vlastníka pozemku dotčeného návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Tato část námítky je vyhodnocena jako bezpředmětná, jelikož nesměřuje proti návrhu územního plánu.

Ad 2 a 3 – SEA, opakovaná veřejná projednání a změny návrhu

V části II. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že od roku 2017 u návrhu ÚP nedošlo při opakovaných veřejných projednáních k novému komplexnímu posouzení vlivů na životní prostředí (SEA). Podatel uvádí, že SEA bylo ukončeno stanoviskem Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 14. 6. 2017. Dále dle podatele novější vyjádření krajského úřadu nepředstavuje nové stanovisko SEA a nemůže nahradit komplexní posouzení vlivů koncepce, SEA tak neposuzuje aktuální podobu návrhu územního plánu a je dle podatele neaktuální. Podatel požaduje zpracování SEA k upravenému návrhu ÚP, projednávanému při posledních opakovaných veřejných projednáních.

V části III. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že podstatně upravený návrh ÚP projednávaný při 3. opakovaném veřejném projednání v roce 2026 nebyl nově posouzen vyhodnocením vlivů na životní prostředí (SEA).

Tvrzení, že posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) bylo ukončeno stanoviskem krajského úřadu ze dne 14.6.2017 není pravdivé. Pořizovatel vždy v souladu se zněním stavebního zákona oslovoval orgán SEA pro posouzení navrhovaných úprav dalšího projednání.

Proces vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je právně kodifikován v zákoně č. 183/2006 Sb. (§ 19 odst. 2 ad.). Pro územní plán se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovává, pokud to vyplývá z požadavků příslušného krajského úřadu k návrhu zadání (§ 47, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.) nebo k upravenému návrhu ÚP před konáním opakovaného veřejného projednání (podle § 53 odst. 2 stavebního zákona).

V případě ÚP Pardubice byl požadavek k návrhu zadání ze strany KÚ Pardubického kraje uplatněn. Pro návrh ÚP pro veřejné projednání bylo požadováno KÚ Pardubického kraje doplnění vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na lokality Natura 2000, což bylo splněno.

Pro všechny další etapy, tedy pro opakovaná veřejná projednání stavební zákon jasně uvádí v § 53 odst. 2 následující: „(2) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí,

případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“ Z toho jednoznačně vyplývá, že vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se vypracovává jen v případě, že příslušný úřad dle zákona č. 100/2001 Sb. nebo příslušný orgán dle zákona č. 114/1992 Sb. si k upravenému návrhu ÚP pro opakované projednání vyhodnocení výslovně vyžádají.

Jak je uvedeno v bodech výše, hodnocení SEA se dle stavebního zákona provádí **pouze pokud to vyžaduje příslušný správní orgán ve stanovisku.**

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody o vydání stanovisek k návrhům pro opakovaná veřejná projednání. Příslušný úřad vydal v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, stanovisko před opakovaným veřejným projednáním dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD, stanovisko před 2. opakovaným veřejným projednáním dne 28. 5. 2025, č. j. KUPA-12164/2025-2, následně vydal stanovisko pro 3. opakované veřejné projednání dne č. j. KUPA-765/2026-2 ze dne 15. 1. 2026. **Všechna uvedená stanoviska konstatovala, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

K návrhu Územního plánu Pardubice pro 1., 2. a 3. opakované veřejné projednání se tedy na základě výše uvedených stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody dokumentace SEA a VVURÚ nezpracovávala. Dotčené orgány a veřejnost mají pro posouzení k dispozici upravenou dokumentaci návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání, jak to ukládá a umožňuje stavební zákon v § 53 odst. 2.

Pro úplnost informací uvádíme, že v každé fázi bylo obdrženo také stanovisko orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021, k návrhu před 2. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29. 5. 2025, i k návrhu před 3. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-985/2026-2 ze dne 13. 1. 2026 uvedl, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

Pořizovatel tedy postupoval zcela v intencích relevantních právních předpisů, kdy nebylo nutné vyžadovat úpravu Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Z výše uvedeného posouzení pořizovatele vyplývá, že posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) návrhu ÚP od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo. Nejedná se tedy o měněnou část, a proto jsou tyto části námítky vyhodnoceny jako bezpředmětné, resp. opožděné.

Ad4 – Nepřezkoumatelnost procesu a vypořádání námitek

V části IV. Námítky podatel uvádí, že návrh územního plánu byl mezi jednotlivými projednáními upravován, aniž je zřejmé, jakým způsobem byly námítky a připomínky promítnuty do jednotlivých verzí návrhu. Namítá se, že z dokumentace není patrné, jaké změny byly provedeny na základě námitek a jaké změny byly provedeny z jiných důvodů.

Dle pořizovatele se toto tvrzení nezakládá na pravdě, jelikož se podatel námítky mohl v rámci každého opakovaného veřejného projednání seznámit s upravenou verzí dokumentace a s odůvodněním těchto úprav. Kompletní dokumentace

návrhu územního plánu včetně jejího odůvodnění byla v každé fázi oznámena a vyvěšena dle zákonných požadavků a představena na veřejném či opakovaném veřejném projednání, s možností uplatnit stanoviska, námítky a připomínky k částem, které se od přechozí fáze změnily. V rámci odůvodnění dokumentace byla vždy vyvěšena a prezentována její specifická část popisující názorným a zřetelným způsobem provedené úpravy od posledního projednání a důvody, které k úpravě návrhu ÚP vedly. Např. pro 3. opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Pardubice byla pro přehlednost součástí zveřejněné dokumentace také textová část s vyznačením měněných částí a textová část obsahující přehled úprav částí grafických.

Nadto uvádíme, že dle § 43 odst. 4 stavebního zákona platí, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Orgánem příslušným k vydání územního plánu je dle § 6 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 54 odst. 2 stavebního zákona zastupitelstvo obce. Při vypořádání připomínek a námitek se postupuje podle § 172 odst. 4 a 5 správního řádu, tzn., že správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy, tedy pro územní plán, a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění; o námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává.

Stavební zákon neukládá povinné zveřejňování obdržených připomínek a námitek a jejich návrh vyhodnocení a rozhodnutí v průběhu procesu pořízení územního plánu.

Dle stavebního zákona se projednává dokumentace návrhu územního plánu v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – tedy územně plánovací dokumentace skládající se z textové a grafické části (bez vypořádání připomínek a námitek).

Dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád s odkazem na § 53 stavebního zákona poté závěrečný přezkum včetně podaných připomínek spadá pod činnost, jejichž definitivní podobu pořizovatel upravuje na závěr procesu pořízení.

Na základě výše uvedeného je nutné konstatovat, že dokud zastupitelstvo města podle ustanovení § 54 stavebního zákona nevydá územní plán a nerozhodne o námitkách, je nutné vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách považovat za informace nehotové, resp. neukončené, v pravém slova smyslu za podkladové; tj. jejich vyhodnocení se může v jednotlivých fázích procesu podstatně měnit.

Pořizovatel tedy postupoval zcela v intencích relevantních právních předpisů, námitka je v této části neopodstatněná, a proto se námitka zamítá.

Ad5 – XXII. a XXIII. Změny stávajícího ÚP

V části V. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že nebylo provedeno posouzení SEA pro návrh ÚP s úpravami zohledňujícími 22. a 23. změnu původního ÚP, přestože v rámci změny č. 22 bylo umožněno umístění hokejové haly v lokalitě Nová Cihelna, což představuje významný zásah do území s dopady na dopravu, hluk a využití území. Posouzení SEA z roku 2017 tento záměr nezohledňuje.

K této části námítky pořizovatel uvádí, že v případě zastavitelné plochy 443a-Z s využitím OS (sport) v lokalitě Nová Cihelna je v zásadě zachována kontinuita s požadavky dotčených orgánů dle projednání předchozího územního plánu.

Posouzení SEA nebylo příslušným úřadem vyžadováno v rámci všech etap pořizování XXII. ani XXIII. změny původního územního plánu. Stejně tak nebylo požadováno ani pro návrh upravený ke 2. opakovanému veřejnému projednání, ačkoliv zastavitelná plocha 443a-Z s využitím OS (sport) v lokalitě Nová Cihelna byla upravovanou částí návrhu.

Požadavek na posouzení SEA ve stanovisku nebyl uveden, a proto se v souladu se stavebním zákonem dokumentace SEA nezpracovávala.

V námitce uvedené umístění hokejové haly v lokalitě Nová Cihelna odpovídá dle návrhu Územního plánu Pardubic zastavitelné ploše s označením 443a-Z s využitím OS (sport). Změny č. XXII. a XXIII. původního územního plánu souvisejí s touto lokalitou. K předmětným změnám územního plánu uvádíme následující:

XXII. změna byla řádně projednána s dotčenými orgány i veřejností tak, jak ukládá stavební zákon. Stanovisko vydal Krajský úřad Pardubického kraje, jakožto dotčený orgán podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, dne 29. 5. 2023 pod č.j. KrÚ 45711/2023/OŽPZ/UD, ve kterém dospěl k závěru, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Současně orgán ochrany přírody Krajského úřadu Pardubického kraje ve svém stanovisku č. j. 47120/2023/OŽPZ/Zi ze dne 26. 5. 2023 vyloučil významný vliv na vymezené ptáčí oblasti a evropsky významné lokality.

XXII. změna původního územního plánu byla dne 18. 12. 2023 Zastupitelstvem města Pardubic vydána, viz usnesení č. Z/881/2023, Z/882/2023 a Z/884/2023.

Změna č. XXIII. původního územního plánu je stále v procesu pořizování a nyní se nachází ve fázi vyhodnocení veřejného projednání. I k této změně vydal Krajský úřad Pardubického kraje, jakožto dotčený orgán podle ust. § 22 písm. d) zákona

č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, stanovisko ze dne 28. 11. 2023 vedené pod č.j. KrÚ 92492/2023/OŽPZ/UD, ve kterém dospěl k závěru, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Současně orgán ochrany přírody Krajského úřadu Pardubického kraje ve svém stanovisku zn. KrÚ 94748/2023 ze dne 23. 11. 2023 vyloučil významný vliv na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality.

Dále je důležité zmínit, že pořizovatel byl, dle usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/609/2023 ze dne 19. 6. 2023, povinen zajistit zapracování změny č. XXII. Územního plánu města Pardubice do návrhu pro 2. opakované veřejné projednání nového územního plánu, a to v případě, že bude změna vydána do 18. 12. 2023. Tento termín byl splněn (viz výše), a proto dal pořizovatel pokyn zpracovateli návrhu nového územního plánu ohledně zapracování XXII. změny. Vymezení zastavitelné plochy 443a-Z s využitím OS (sport) v lokalitě Nová Cihelna bylo součástí dokumentace, pro kterou se žádalo o stanoviska příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody. Příslušný úřad měl možnost ve stanovisku k návrhu pro 2. opakované veřejné projednání uvést, že má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanovit podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona. Jak již bylo uvedeno výše, **příslušný orgán ochrany přírody ve svých stanoviscích konstatoval, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice (pro 1., 2. i 3. opakované veřejné projednání) není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Z výše uvedeného posouzení pořizovatele vyplývá, že posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) návrhu ÚP se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo. Zároveň pořizovatel postupoval zcela v intencích relevantních právních předpisů, kdy nebylo nutné vyžadovat úpravu Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. **Nejedná se tedy o měněnou část, a proto je část 5 námítky vyhodnocena také jako bezpředmětná, resp. opožděná.**

Ad6 - Vady procesu pořízení – nezákonná změna zhotovitele

V části VI. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu změny zhotovitele z původního dodavatele Haskoning DHV ČR na subjekt Ateliér Cihlář & Svoboda. Dle námítky změna zhotovitele představuje podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, která je přípustná pouze za splnění zákonných podmínek, zejména v případě právního nástupnictví nebo převodu závodu, není zřejmé, že by tyto podmínky byly splněny. Dále se namítá navýšení ceny veřejné zakázky, představující další podstatnou změnu závazku. Dle podatele lze pochybovat o zákonnosti celého procesu pořízení územního plánu.

Stavební zákon neukládá v procesu pořizování návrhu ÚP způsob výběru projektanta (zpracovatele). Projektant je uveden v § 22 odst. 4 stavebního zákona v souvislosti s veřejným projednáním: „Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě (dále jen "projektant") výklad územně plánovací dokumentace.“ V § 159 v rámci Projektové činnosti ve výstavbě jsou vyjmenovány povinnosti projektanta. V odst. 1 je uvedeno: „Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.“

V procesu pořizování územního plánu je až po schválení zadání v § 50 odst. 1 uvedeno, že na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává.

Způsob výběru projektanta je věcí samosprávy města. Odbornost projektanta je dostatečným způsobem zajištěna. Pro návrh ÚP je zodpovědným projektantem a vedoucím projektu RNDr. Milan Svoboda, který je držitelem autorizace s číslem 02463 pod Českou komorou architektů, s typy autorizace A.2 pro obor územní plánování, A.3.1 pro ÚSES — projektant územních systému ekologické stability a A.3 pro obor krajinářská architektura.

Další části námítky se obsahově dotýkají věcí řešených dle zákona o zadávání veřejných zakázek. K tomu je nutno uvést následující:

Dne 22. 10. 2021 dodavatel HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., IČO: 45797170, se kterým má zadavatel uzavřenu smlouvu o dílo ze dne 18. 11. 2011 v rámci plnění veřejné zakázky "Vypracování Územního plánu města Pardubice", doručil zadavateli oznámení, že omezuje svoje aktivity v České republice a zároveň informoval zadavatele o záměru spočívajícího v nahrazení stávajícího dodavatele pro plnění předmětné veřejné zakázky jiným dodavatelem – Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., IČO: 08438391, se sídlem na Máchovně 1610, Beroun-Město, 266 01 Beroun, a to v důsledku právního nástupnictví s odkazem na předběžnou dohodu na převodu části závodu.

Dne 2. 2. 2022 dodavatel – Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. – doručil do datové schránky zadavatele částečně anonymizovaný text smlouvy „Smlouva o převodu části závodu“ ze dne 16. 12. 2021 spolu s doklady k prokázání splnění kvalifikace stanovené v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení pro veřejnou zakázku „Vypracování Územního plánu města Pardubice“.

Dle § 222 odst. 10 písm. b) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (ZZVZ) je nahrazení dodavatele jiným dodavatelem možné, pokud změna v osobě dodavatele je důsledkem právního nástupnictví v souvislosti s přeměnou dodavatele, jeho smrtí nebo převodem jeho závodu, a nový dodavatel splňuje kritéria kvalifikace stanovená v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

V daném případě se jedná právě o takové právní nástupnictví, s nímž počítá § 222 odst. 10 písm. b) ZZVZ. Zadavatel posoudil splnění kritérií kvalifikace stanovených v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení se závěrem, že dodavatel Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., Beroun, IČO: 08438391, prokázal splnění kritérií kvalifikace stanovených v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

Rada města Pardubic dne 14. 3. 2022 usnesením č. R/7490/2022 schválila uzavření dodatku č. 3 ke smlouvě o dílo ze dne 18. 11. 2011. Dodatkem je upravena změna v osobě dodavatele HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., Praha, IČO: 45797170, v důsledku právního nástupnictví, na nového dodavatele Ateliér Cihlář - Svoboda s.r.o., Beroun, IČO: 08438391, který splňuje kritéria kvalifikace stanovená v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

Navýšení ceny při zpracování územního plánu není neobvyklé, zejména pokud se jedná o nový územní plán, který se projednává řadu let a u kterého lze předem obtížně předvídat všechna úskalí a časovou náročnost zpracování plynoucí z projednávání návrhu, ať už se jedná o úpravy na základě námitek nebo stanovisek.

V námitce je dále zmíněno řízení vedené před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, příslušným podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, pod sp. Zn. S0880/2023/VZ. K tomuto dodáváme, že Úřad pro ochranu hospodářské soutěže dne 13.8.2024 vydal usnesení ve věci možného spáchání přestupku podle § 268 odst. 1 písm. a) citovaného zákona při zadávání veřejné zakázky veřejné zakázky „Vypracování územní plánu města Pardubice“ zadávané v otevřeném řízení, kterým podle § 257 písm. f) cit. zákona **předmětné řízení zastavuje, neboť nebyly zjištěny důvody pro uložení sankce podle § 268 cit. zákona.**

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že k porušení zákona o zadávání veřejných zakázek nedochází. Proces opakovaného veřejného projednání dne 23. 3. 2022 proběhl v souladu se stavebním zákonem; v procesu pořizování je pokračováno. Tento postup sledujeme zákonným.

Zpracovatel (zhotovitel) územního plánu byl od opakovaného veřejného projednání ke 2. opakovanému veřejnému projednání změněn ze společnosti HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., na společnost Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. Od 2. opakovaného veřejného projednání k 3. opakovanému veřejnému projednání se zpracovatel Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. neměnil.

Zodpovědný projektant návrhu ÚP zůstává od opakovaného veřejného projednání ke 2. a 3. opakovanému veřejnému projednání stejný, je jím RNDr. Milan Svoboda, autorizovaný architekt ČKA pro obor územní plánování, osvědčení o autorizaci č. 02463, v tomto směru (k osobě projektanta) nelze námitku podatele přijmout. **Na základě výše uvedeného se tato část námítky zamítá.**

Ad7 - VII. Nedostatečné odůvodnění potřeby rozvojových ploch

V části VII. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že návrh územního plánu neobsahuje dostatečné odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch. Dle podatele není prokázáno, že stávající plochy nejsou dostatečné, ani že nové plochy jsou nezbytné.

Odůvodnění potřeby rozvojových ploch je dostatečným způsobem podrobně uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole G.5.3.2 *Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby* a v kapitole I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

Mezi 2. a 3. opakovaným veřejným projednáním nedošlo k vymezení žádné nové zastavitelné plochy. K úpravám zastavění došlo:

- V katastrálním území Doubravice – část zastavitelné plochy byla přesunuta do plochy stabilizované, a to v souvislosti aktualizace zastavěného území.
- V katastrálním území Staré Čivice – v rámci rozšíření zastavěného (stabilizovaného) území základě pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu. Jednalo se opět o vymezení stabilizované plochy, nikoli o vymezení nové zastavitelné plochy.
- V katastrálním území Hostovice u Pardubice – došlo k redukci zastavitelné plochy 820-Z.

Z výše uvedeného vyplývá, že mezi 2. a 3. opakovaným veřejným projednáním nedošlo k vymezení nových zastavitelných ploch, a tudíž nebylo nutné dle stavebního zákona prokazovat potřebu jejich vymezení. Odůvodnění potřeby rozvojových ploch v obecné rovině je podrobně uvedeno v textové části odůvodnění – viz výše. Námitka se v této části zamítá.

Ad8 – nedostatečné posouzení dopravní infrastruktury

V této části námitky není z důvodu nedokončené věty, zcela jasné, proti čemu konkrétně směřuje. V námitce je uvedeno: „nedostatečné posouzení dopravní infrastruktury – Návrh územního plánu neobsahuje konkrétní a dostatečné“.

Návrh územního plánu stanovuje dopravní koncepci města Pardubice založenou na propojení silniční, železniční, autobusové, pěší a cyklistické dopravy, ve vazbě na širší území a okolní obce. Stávající dopravní systémy a subsystémy jsou doplněny o nové prvky a součásti, a to v závislosti na potřebách navrhovaného plošného rozvoje území města, a s cílem zlepšení prostupnosti území a zajištění dopravní přístupnosti do vymezených rozvojových ploch.

V souladu s principy udržitelné mobility je navrženo odstraňování veškerých dopravních závad, které mají dopad na bezpečnost silničního provozu, prostupnost území nebo zatěžují životní prostředí či veřejné zdraví nad úroveň platných hygienických limitů. Tyto principy blíže stanoví Plán udržitelné městské mobility statutárního města Pardubice (ParduPlán).

Územní plán zobrazuje řešení koncepce dopravní infrastruktury v grafické části územního plánu ve výkrese I.2d Výkres koncepce dopravní infrastruktury. Veškeré konkrétní prostorové nároky vyplývající z řešení koncepce dopravní infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití vymezených ve výkrese č. I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území. Přehled všech zastavitelných ploch a ploch přestavby pro dopravní infrastrukturu je uveden v tabulkách v kap. C.2.2. Přehled koridorů pro umístění staveb dopravní infrastruktury je uveden níže v podkapitolách jednotlivých druhů dopravy. Podmínky pro využití ploch a koridorů dopravní infrastruktury jsou uvedeny v kap. F.

Koncepce dopravní infrastruktury navržená zpracovatelem je v průběhu pořizování návrhu ÚP projednávána s dotčenými orgány, které k ní uplatňují svá stanoviska. Pořizovatel požadavky vyplývající ze stanovisek řádně vypořádal, případně uzavřel s dotčenými orgány dohodu.

Návrh ÚP v souladu s platnými ZÚR Pardubického kraje navrhuje převedení veškeré tranzitní dopravy na obchvatové komunikace navržené v tangenciálním uspořádání k zastavěnému území kompaktního města. Stávající systém místních komunikací je územním plánem v celém svém rozsahu stabilizován a je navržen jeho rozvoj v souvislosti s návrhem rozvojových ploch pro zástavbu. Nové místní komunikace jsou územním plánem (jako součást ploch veřejných prostranství) navrhovány pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy všech nově navrhovaných ploch pro rozvoj zástavby.

Podrobně se danému tématu věnují:

- kapitola D.1 textové části návrhu „Dopravní infrastruktura“
- kapitola G.6.1 textové části odůvodnění „Dopravní infrastruktura“.

Měněnou částí projednávanou v rámci 3. opakovaného veřejného projednání je v rámci koncepce dopravní infrastruktury doprava v klidu a dále jsou obsaženy dílčí změny týkající se odstranění odkazu na již neaktuální právní předpisy.

Z důvodu změny legislativy došlo mezi 2. a 3. opakovaným veřejným projednáním k úpravám textové části výroku v části věnující se dopravě v klidu (v části D.1.2 Doprava v klidu, v podkapitole D.1.2.1 Hlavní zásady rozvoje dopravy v klidu). Tato úprava byla provedena za účelem uvedení návrhu územního plánu do souladu s platnými právními předpisy.

K problematice dopravy v klidu proto uvádíme následující upřesnění: Od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Pokud územní plán (bez ohledu na to, zda se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu či nikoliv) a regulační plán pořízené podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („starý stavební zákon“), obsahuje stanovení stupně automobilizace, pak se jedná ve smyslu § 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („nový stavební zákon“), o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona, která nemůže být její součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního nebo regulačního plánu musí být vypuštěna.

Pro výpočet potřeby parkovacích stání pro jednotlivé záměry byl v původním návrhu ÚP stanoven součinitel redukce stání dle ČSN 736110 a byly vymezeny hranice zón pro dva různě nastavené součinitele. Uvedená ČSN byla zrušena vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a postupy podle ČSN uvedené v původním návrhu ÚP by již nebylo možné při rozhodování v území použít (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů). Podrobnosti k této situaci uvádí metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Požadavky na počet parkovacích stání ve vazbě na územně plánovací dokumentaci“.

Z tohoto důvodu je v návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání ustanovení týkající se vymezení zón se stanovenými součiniteli redukce parkovacích stání dle ČSN 736110 nahrazena ustanovením, že výpočet potřebných stání bude proveden dle platné legislativy.

Na základě výše uvedeného se tato část námítky zamítá. Námitka nenapadá konkrétní řešení v rámci stanovené dopravní koncepce, pouze obecně konstatuje, že je odůvodnění nedostatečné.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Stanoviska Orgánu ochrany přírody
 - o k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021,
 - o k návrhu před 2. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29. 5. 2025,
 - o k návrhu před 3. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-985/2026-2 ze dne 13. 1. 2026
- Stanoviska příslušného úřadu v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů
 - o opakované veřejné projednání dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD
 - o 2. opakované veřejné projednání dne 28. 5. 2025, č. j. KUPA-12164/2025-2
 - o 3. opakované veřejné projednání dne 15. 1. 2026 č. j. KUPA-765/2026-2
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

NÁMITKA Č. 42

Mgr. Michal DRENKO, MSc
Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 53736/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

I. Uplatnění námítky

Tímto uplatňuji námitku podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, neboť návrh územního plánu zasahuje do mých vlastnických práv.

II. Zásadní vady posouzení SEA

Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) bylo ukončeno stanoviskem Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 14. 6. 2017.

Od té doby došlo k opakovaným a významným změnám návrhu územního plánu, zejména v letech 2022-2023 a dále v souvislosti s opakovanými veřejnými projednáními.

Navzdory těmto změnám nebylo provedeno nové komplexní posouzení SEA.

Na veřejném projednání bylo uvedeno, že existuje novější vyjádření krajského úřadu. Takové vyjádření nepředstavuje nové stanovisko SEA a nemůže nahradit komplexní posouzení vlivů koncepce.

SEA tak neposuzuje aktuální podobu návrhu územního plánu a je neaktuální.

III. Opakovaná veřejná projednání a změny návrhu

Návrh územního plánu byl opakovaně projednáván.

Opakované projednání v roce 2026 bylo vyvoláno úpravami návrhu po projednání v roce 2025, včetně oprav chyb v dokumentaci a změn vyplývajících z uplatněných námitek.

Návrh byl tedy po projednání podstatně upravován, aniž by tomu odpovídalo nové posouzení SEA.

IV. Nepřezkoumatelnost procesu a vypořádání námitek

Návrh územního plánu byl mezi jednotlivými projednáními upravován, aniž je zřejmé, jakým způsobem byly námítky a připomínky promítnuty do jednotlivých verzí návrhu.

Z dokumentace není patrné:

- jaké změny byly provedeny na základě námitek,
- jaké změny byly provedeny z jiných důvodů.

Tento postup činí proces nepřehledným a nepřezkoumatelným.

V. Změny č. 22 a 23 stávajícího územního plánu

Návrh územního plánu uvádí, že zohledňuje změny č. 22 a 23 původního územního plánu.

V rámci změny č. 22 bylo umožněno umístění hokejové haly v lokalitě Nová Cihelna, což představuje významný zásah do území s dopady na dopravu, hluk a využití území.

Posouzení SEAz roku 2017 tento záměr nezohledňuje, přestože je následně převzat do návrhu.

Navíc bylo veřejné projednání opakováno i z důvodu chyb v dokumentaci týkajících se této lokality.

VI. Vady procesu pořízení – nezákonná změna zhotovitele

Namítám, že proces pořízení územního plánu je zatížen zásadní vadou spočívající ve změně zhotovitele veřejné zakázky.

Dodatkem č. 4 ke smlouvě o dílo došlo ke změně zhotovitele z původního dodavatele Haskoning DHV ČR na subjekt Ateliér Cihlár & Svoboda.

Taková změna představuje podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, která je přípustná pouze za splnění zákonných podmínek, zejména v případě právního nástupnictví nebo převodu závazku.

Není zřejmé, že by tyto podmínky byly splněny.

Současně došlo k navýšení ceny veřejné zakázky z původní částky 5 460 000 Kč bez DPH na částku 6 674 000 Kč bez DPH, tedy o cca 22 %, což představuje další podstatnou změnu závazku.

Tento postup byl navíc předmětem řízení vedeného před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže pod sp. zn. S0880/2023A/Z.

Tato skutečnost vyvolává zásadní pochybnosti o zákonnosti celého procesu pořízení územního plánu.

VII. Nedostatečné odůvodnění potřeby rozvojových ploch

Návrh územního plánu neobsahuje dostatečné odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch.

Není prokázáno, že stávající plochy nejsou dostatečné ani že nové plochy jsou nezbytné.

VIII. Nedostatečné posouzení dopravní infrastruktury

Návrh územního plánu neobsahuje konkrétní a dostatečné vyhodnocení kapacity dopravní infrastruktury, není zřejmé zda dopravní síť unese dopravní zatížení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v částech 1, 2, 3, 5 bezpředmětná v částech 4, 6, 7, a 8 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 630, k. ú. Trnová, vlastní dle údajů v KN Mgr. Michal Drenko. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku. Pořizovatel uvádí, že pozemková parcela č. 630, k. ú. Trnová není explicitně uvedena v obsahu námítky.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemku dotčeného návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námítka obsahuje 8 částí (I až VIII).

Ad1 – uplatnění námítky

V části I. podatel nic nenamítá, ale pouze konstatuje, že návrh ÚP zasahuje do jeho práv a že je oprávněn podat námitku. S tímto tvrzením pořizovatel souhlasí. Již výše bylo konstatováno, že se jedná o námitku vlastníka pozemku dotčeného návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Tato část námítky je vyhodnocena jako bezpředmětná, jelikož nesměřuje proti návrhu územního plánu.

Ad 2 a 3 – SEA, opakovaná veřejná projednání a změny návrhu

V části II. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že od roku 2017 u návrhu ÚP nedošlo při opakovaných veřejných projednáních k novému komplexnímu posouzení vlivů na životní prostředí (SEA). Podatel uvádí, že SEA bylo ukončeno stanoviskem Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 14. 6. 2017. Dále dle podatele novější vyjádření krajského úřadu nepředstavuje nové stanovisko SEA a nemůže nahradit komplexní posouzení vlivů koncepce, SEA tak neposuzuje aktuální podobu návrhu územního plánu a je dle podatele neaktuální. Podatel požaduje zpracování SEA k upravenému návrhu ÚP, projednávanému při posledních opakovaných veřejných projednáních.

V části III. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že podstatně upravený návrh ÚP projednávaný při 3. opakovaném veřejném projednání v roce 2026 nebyl nově posouzen vyhodnocením vlivů na životní prostředí (SEA).

Tvrzení, že posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) bylo ukončeno stanoviskem krajského úřadu ze dne 14.6.2017 není pravdivé. Pořizovatel vždy v souladu se zněním stavebního zákona oslovoval orgán SEA pro posouzení navrhovaných úprav dalšího projednání.

Proces vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je právně kodifikován v zákoně č. 183/2006 Sb. (§ 19 odst. 2 ad.). Pro územní plán se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovává, pokud to vyplývá z požadavků příslušného krajského úřadu k návrhu zadání (§ 47, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.) nebo k upravenému návrhu ÚP před konáním opakovaného veřejného projednání (podle § 53 odst. 2 stavebního zákona). V případě ÚP Pardubice byl požadavek k návrhu zadání ze strany KÚ Pardubického kraje uplatněn. Pro návrh ÚP pro veřejné projednání bylo požadováno KÚ Pardubického kraje doplnění vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na lokality Natura 2000, což bylo splněno.

Pro všechny další etapy, tedy pro opakovaná veřejná projednání stavební zákon jasně uvádí v § 53 odst. 2 následující: „(2) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“ Z toho jednoznačně vyplývá, že vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se vypracovává jen v případě, že příslušný úřad dle zákona č. 100/2001 Sb. nebo příslušný orgán dle zákona č. 114/1992 Sb. si k upravenému návrhu ÚP pro opakované projednání vyhodnocení výslovně vyžadají.

Jak je uvedeno v bodech výše, hodnocení SEA se dle stavebního zákona provádí **pouze pokud to vyžaduje příslušný správní orgán ve stanovisku.**

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody o vydání stanovisek k návrhům pro opakovaná veřejná projednání. Příslušný úřad vydal v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, stanovisko před opakovaným veřejným projednáním dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD, stanovisko před 2. opakovaným veřejným projednáním dne 28. 5. 2025, č. j. KUPA-12164/2025-2, následně vydal stanovisko pro 3. opakované veřejné projednání dne č. j. KUPA-765/2026-2 ze dne 15. 1. 2026. **Všechna uvedená stanoviska konstatovala, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

K návrhu Územního plánu Pardubice pro 1., 2. a 3. opakované veřejné projednání se tedy na základě výše uvedených stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody dokumentace SEA a VVURÚ nezpracovávala. Dotčené orgány a veřejnost mají pro posouzení k dispozici upravenou dokumentaci návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání, jak to ukládá a umožňuje stavební zákon v § 53 odst. 2.

Pro úplnost informací uvádíme, že v každé fázi bylo obdrženo také stanovisko orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021, k návrhu před 2. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29. 5. 2025, i k návrhu před 3. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-985/2026-2 ze dne 13. 1. 2026 uvedl, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

Pořizovatel tedy postupoval zcela v intencích relevantních právních předpisů, kdy nebylo nutné vyžadovat úpravu Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Z výše uvedeného posouzení pořizovatele vyplývá, že posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) návrhu ÚP od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo. Nejedná se tedy o měněnou část, a proto jsou tyto části námítky vyhodnoceny jako bezpředmětné, resp. opožděné.

Ad4 – Nepřezkoumatelnost procesu a vypořádání námítek

V části IV. Námítky podatel uvádí, že návrh územního plánu byl mezi jednotlivými projednáními upravován, aniž je zřejmé, jakým způsobem byly námítky a připomínky promítnuty do jednotlivých verzí návrhu. Namítá se, že z dokumentace není patrné, jaké změny byly provedeny na základě námítek a jaké změny byly provedeny z jiných důvodů.

Dle pořizovatele se toto tvrzení nezakládá na pravdě, jelikož se podatel námítky mohl v rámci každého opakovaného veřejného projednání seznámit s upravenou verzí dokumentace a s odůvodněním těchto úprav. Kompletní dokumentace návrhu územního plánu včetně jejího odůvodnění byla v každé fázi oznámena a vyvěšena dle zákonných požadavků a představena na veřejném či opakovaném veřejném projednání, s možností uplatnit stanoviska, námítky a připomínky k částem, které se od přechodí fáze změnily. V rámci odůvodnění dokumentace byla vždy vyvěšena a prezentována její specifická část popisující názorným a zřetelným způsobem provedené úpravy od posledního projednání a důvody, které k úpravě návrhu ÚP vedly. Např. pro 3. opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Pardubice byla pro přehlednost součástí zveřejněné dokumentace také textová část s vyznačením měněných částí a textová část obsahující přehled úprav částí grafických.

Nadto uvádíme, že dle § 43 odst. 4 stavebního zákona platí, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Orgánem příslušným k vydání územního plánu je dle § 6 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 54 odst. 2 stavebního zákona zastupitelstvo obce. Při vypořádání připomínek a námítek se postupuje podle § 172 odst. 4 a 5 správního řádu, tzn., že správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy, tedy pro územní plán, a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění; o námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává.

Stavební zákon neukládá povinné zveřejňování obdržených připomínek a námítek a jejich návrh vyhodnocení a rozhodnutí v průběhu procesu pořízení územního plánu.

Dle stavebního zákona se projednává dokumentace návrhu územního plánu v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – tedy územně plánovací dokumentace skládající se z textové a grafické části (bez vypořádání připomínek a námítek).

Dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád s odkazem na § 53 stavebního zákona poté závěrečný přezkum včetně podaných připomínek spadá pod činnost, jejichž definitivní podobu pořizovatel upravuje na závěr procesu pořízení.

Na základě výše uvedeného je nutné konstatovat, že dokud zastupitelstvo města podle ustanovení § 54 stavebního zákona nevydá územní plán a nerozhodne o námitkách, je nutné vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách považovat za informace nehotové, resp. neukončené, v pravém slova smyslu za podkladové; tj. jejich vyhodnocení se může v jednotlivých fázích procesu podstatně měnit.

Pořizovatel tedy postupoval zcela v intencích relevantních právních předpisů, námitka je v této části neopodstatněná, a proto se námitka zamítá.

Ad5 – XXII. a XXIII. Změny stávajícího ÚP

V části V. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že nebylo provedeno posouzení SEA pro návrh ÚP s úpravami zohledňujícími 22. a 23. změnu původního ÚP, přestože v rámci změny č. 22 bylo umožněno umístění hokejové haly v lokalitě Nová Cihelna, což představuje významný zásah do území s dopady na dopravu, hluk a využití území. Posouzení SEA z roku 2017 tento záměr nezohledňuje.

K této části námítky pořizovatel uvádí, že v případě zastavitelné plochy 443a-Z s využitím OS (sport) v lokalitě Nová Cihelna je v zásadě zachována kontinuita s požadavky dotčených orgánů dle projednání předchozího územního plánu.

Posouzení SEA nebylo příslušným úřadem vyžadováno v rámci všech etap pořizování XXII. ani XXIII. změny původního územního plánu. Stejně tak nebylo požadováno ani pro návrh upravený ke 2. opakovanému veřejnému projednání, ačkoliv zastavitelná plocha 443a-Z s využitím OS (sport) v lokalitě Nová Cihelna byla upravovanou částí návrhu. **Požadavek na posouzení SEA ve stanovisku nebyl uveden, a proto se v souladu se stavebním zákonem dokumentace SEA nezpracovávala.**

V námitce uvedené umístění hokejové haly v lokalitě Nová Cihelna odpovídá dle návrhu Územního plánu Pardubic zastavitelné ploše s označením 443a-Z s využitím OS (sport). Změny č. XXII. a XXIII. původního územního plánu souvisejí s touto lokalitou. K předmětným změnám územního plánu uvádíme následující:

XXII. změna byla řádně projednána s dotčenými orgány i veřejností tak, jak ukládá stavební zákon. Stanovisko vydal Krajský úřad Pardubického kraje, jakožto dotčený orgán podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, dne 29. 5. 2023 pod č.j. KrÚ 45711/2023/OŽPZ/UD, ve kterém dospěl k závěru, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Současně orgán ochrany přírody Krajského úřadu Pardubického kraje ve svém stanovisku č. j. 47120/2023/OŽPZ/Zi ze dne 26. 5. 2023 vyloučil významný vliv na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality.

XXII. změna původního územního plánu byla dne 18. 12. 2023 Zastupitelstvem města Pardubic vydána, viz usnesení č. Z/881/2023, Z/882/2023 a Z/884/2023.

Změna č. XXIII. původního územního plánu je stále v procesu pořizování a nyní se nachází ve fázi vyhodnocení veřejného projednání. I k této změně vydal Krajský úřad Pardubického kraje, jakožto dotčený orgán podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, stanovisko ze dne 28. 11. 2023 vedené pod č.j. KrÚ 92492/2023/OŽPZ/UD, ve kterém dospěl k závěru, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Současně orgán ochrany přírody Krajského úřadu Pardubického kraje ve svém stanovisku zn. KrÚ 94748/2023 ze dne 23. 11. 2023 vyloučil významný vliv na vymezené ptačí oblasti a evropsky významné lokality.

Dále je důležité zmínit, že pořizovatel byl, dle usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023 ze dne 19. 6. 2023, povinen zajistit zapracování změny č. XXII. Územního plánu města Pardubice do návrhu pro 2. opakované veřejné projednání nového územního plánu, a to v případě, že bude změna vydána do 18. 12. 2023. Tento termín byl splněn (viz výše), a proto dal pořizovatel pokyn zpracovateli návrhu nového územního plánu ohledně zapracování XXII. změny.

Vymezení zastavitelné plochy 443a-Z s využitím OS (sport) v lokalitě Nová Cihelna bylo součástí dokumentace, pro kterou se žádalo o stanoviska příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody. Příslušný úřad měl možnost ve stanovisku k návrhu pro 2. opakované veřejné projednání uvést, že má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanovit podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona. Jak již bylo uvedeno výše, **příslušný orgán ochrany přírody ve svých stanoviscích konstatoval, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice (pro 1., 2. i 3. opakované veřejné projednání) není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Z výše uvedeného posouzení pořizovatele vyplývá, že posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) návrhu ÚP se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo. Zároveň pořizovatel postupoval zcela v intencích relevantních právních předpisů, kdy nebylo nutné vyžadovat úpravu Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. **Nejedná se tedy o měněnou část, a proto je část 5 námítky vyhodnocena také jako bezpředmětná, resp. opožděná.**

Ad6 - Vady procesu pořízení – nezákonná změna zhotovitele

V části VI. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu změny zhotovitele z původního dodavatele Haskoning DHV ČR na subjekt Ateliér Cihlář & Svoboda. Dle námítky změna zhotovitele představuje podstatnou změnu závazku ze smlouvy na veřejnou zakázku, která je přípustná pouze za splnění zákonných podmínek, zejména v případě právního nástupnictví nebo převodu závodu, není zřejmé, že by tyto podmínky byly splněny. Dále se namítá navýšení ceny veřejné zakázky, představující další podstatnou změnu závazku. Dle podatele lze pochybovat o zákonnosti celého procesu pořízení územního plánu.

Stavební zákon neukládá v procesu pořizování návrhu ÚP způsob výběru projektanta (zpracovatele). Projektant je uveden v § 22 odst. 4 stavebního zákona v souvislosti s veřejným projednáním: „Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě (dále jen "projektant") výklad územně plánovací dokumentace.“ V § 159 v rámci Projektové činnosti ve výstavbě jsou

vyjmenovány povinnosti projektanta. V odst. 1 je uvedeno: „Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.“

V procesu pořizování územního plánu je až po schválení zadání v § 50 odst. 1 uvedeno, že na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává.

Způsob výběru projektanta je věcí samosprávy města. Odbornost projektanta je dostatečným způsobem zajištěna. Pro návrh ÚP je zodpovědným projektantem a vedoucím projektu RNDr. Milan Svoboda, který je držitelem autorizace s číslem 02463 pod Českou komorou architektů, s typy autorizace A.2 pro obor územní plánování, A.3.1 pro ÚSES — projektant územních systémů ekologické stability a A.3 pro obor krajinářská architektura.

Další části námitky se obsahově dotýkají věcí řešených dle zákona o zadávání veřejných zakázek. K tomu je nutno uvést následující:

Dne 22. 10. 2021 dodavatel HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., IČO: 45797170, se kterým má zadavatel uzavřenu smlouvu o dílo ze dne 18. 11. 2011 v rámci plnění veřejné zakázky "Vypracování Územního plánu města Pardubice", doručil zadavateli oznámení, že omezuje svoje aktivity v České republice a zároveň informoval zadavatele o záměru spočívajícího v nahrazení stávajícího dodavatele pro plnění předmětné veřejné zakázky jiným dodavatelem – Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., IČO: 08438391, se sídlem na Máchovně 1610, Beroun-Město, 266 01 Beroun, a to v důsledku právního nástupnictví s odkazem na předběžnou dohodu na převodu části závodu.

Dne 2. 2. 2022 dodavatel – Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. – doručil do datové schránky zadavatele částečně anonymizovaný text smlouvy „Smlouva o převodu části závodu“ ze dne 16. 12. 2021 spolu s doklady k prokázání splnění kvalifikace stanovené v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení pro veřejnou zakázku „Vypracování Územního plánu města Pardubice“.

Dle § 222 odst. 10 písm. b) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (ZZVZ) je nahrazení dodavatele jiným dodavatelem možné, pokud změna v osobě dodavatele je důsledkem právního nástupnictví v souvislosti s přeměnou dodavatele, jeho smrtí nebo převodem jeho závodu, a nový dodavatel splňuje kritéria kvalifikace stanovená v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

V daném případě se jedná právě o takové právní nástupnictví, s nímž počítá § 222 odst. 10 písm. b) ZZVZ. Zadavatel posoudil splnění kritérií kvalifikace stanovených v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení se závěrem, že dodavatel Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., Beroun, IČO: 08438391, prokázal splnění kritérií kvalifikace stanovených v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

Rada města Pardubic dne 14. 3. 2022 usnesením č. R/7490/2022 schválila uzavření dodatku č. 3 ke smlouvě o dílo ze dne 18. 11. 2011. Dodatkem je upravena změna v osobě dodavatele HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., Praha, IČO: 45797170, v důsledku právního nástupnictví, na nového dodavatele Ateliér Cihlář - Svoboda s.r.o., Beroun, IČO: 08438391, který splňuje kritéria kvalifikace stanovená v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

Navýšení ceny při zpracování územního plánu není neobvyklé, zejména pokud se jedná o nový územní plán, který se projednává řadu let a u kterého lze předem obtížně předvídat všechna úskalí a časovou náročnost zpracování plynoucí z projednávání návrhu, ať už se jedná o úpravy na základě námitek nebo stanovisek.

V námitce je dále zmíněno řízení vedené před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, příslušným podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, pod sp. Zn. S0880/2023/VZ. K tomuto dodáváme, že Úřad pro ochranu hospodářské soutěže dne 13.8.2024 vydal usnesení ve věci možného spáchání přestupku podle § 268 odst. 1 písm. a) citovaného zákona při zadávání veřejné zakázky veřejné zakázky „Vypracování územní plánu města Pardubice“ zadávané v otevřeném řízení, kterým podle § 257 písm. f) cit. zákona **předmětné řízení zastavuje, neboť nebyly zjištěny důvody pro uložení sankce podle § 268 cit. zákona.**

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že k porušení zákona o zadávání veřejných zakázek nedochází. Proces opakovaného veřejného projednání dne 23. 3. 2022 proběhl v souladu se stavebním zákonem; v procesu pořizování je pokračováno. Tento postup shledáváme zákonným.

Zpracovatel (zhotovitel) územního plánu byl od opakovaného veřejného projednání ke 2. opakovanému veřejnému projednání změněn ze společnosti HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., na společnost Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. Od 2. opakovaného veřejného projednání k 3. opakovanému veřejnému projednání se zpracovatel Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. neměnil.

Zodpovědný projektant návrhu ÚP zůstává od opakovaného veřejného projednání ke 2. a 3. opakovanému veřejnému projednání stejný, je jím RNDr. Milan Svoboda, autorizovaný architekt ČKA pro obor územní plánování, osvědčení o autorizaci č. 02463, v tomto směru (k osobě projektanta) nelze námitku podatele přijmout. **Na základě výše uvedeného se tato část námítky zamítá.**

Ad7 - VII. Nedostatečné odůvodnění potřeby rozvojových ploch

V části VII. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu, že návrh územního plánu neobsahuje dostatečné odůvodnění potřeby nových zastavitelných ploch. Dle podatele není prokázáno, že stávající plochy nejsou dostatečné, ani že nové plochy jsou nezbytné.

Odůvodnění potřeby rozvojových ploch je dostatečným způsobem podrobně uvedeno v textové části odůvodnění v kapitole *G.5.3.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby* a v kapitole I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.

Mezi 2. a 3. opakovaným veřejným projednáním nedošlo k vymezení žádné nové zastavitelné plochy. K úpravám zastavění došlo:

- V katastrálním území Doubravice – část zastavitelné plochy byla přesunuta do plochy stabilizované, a to v souvislosti aktualizace zastavěného území.
- V katastrálním území Staré Čivice – v rámci rozšíření zastavěného (stabilizovaného) území základě pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu. Jednalo se opět o vymezení stabilizované plochy, nikoli o vymezení nové zastavitelné plochy.
- V katastrálním území Hostovice u Pardubice – došlo k redukci zastavitelné plochy 820-Z.

Z výše uvedeného vyplývá, že mezi 2. a 3. opakovaným veřejným projednáním nedošlo k vymezení nových zastavitelných ploch, a tudíž nebylo nutné dle stavebního zákona prokazovat potřebu jejich vymezení. Odůvodnění potřeby rozvojových ploch v obecné rovině je podrobně uvedeno v textové části odůvodnění – viz výše. Námitka se v této části zamítá.

Ad8 – nedostatečné posouzení dopravní infrastruktury

V části VIII. námitka směřuje proti návrhu ÚP z důvodu nedostatečného posouzení dopravní infrastruktury.

Návrh územního plánu stanovuje dopravní koncepci města Pardubice založenou na propojení silniční, železniční, autobusové, pěší a cyklistické dopravy, ve vazbě na širší území a okolní obce. Stávající dopravní systémy a subsystémy jsou doplněny o nové prvky a součásti, a to v závislosti na potřebách navrhovaného plošného rozvoje území města, a s cílem zlepšení prostupnosti území a zajištění dopravní přístupnosti do vymezených rozvojových ploch.

V souladu s principy udržitelné mobility je navrženo odstraňování veškerých dopravních závad, které mají dopad na bezpečnost silničního provozu, prostupnost území nebo zatěžují životní prostředí či veřejné zdraví nad úroveň platných hygienických limitů. Tyto principy blíže stanoví Plán udržitelné městské mobility statutárního města Pardubice (ParduPlán).

Územní plán zobrazuje řešení koncepce dopravní infrastruktury v grafické části územního plánu ve výkrese I.2d Výkres koncepce dopravní infrastruktury. Veškeré konkrétní prostorové nároky vyplývající z řešení koncepce dopravní infrastruktury jsou zohledněny v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití vymezených ve výkrese č. I.2a Hlavní výkres – Způsob využití území. Přehled všech zastavitelných ploch a ploch přestavby pro dopravní infrastrukturu je uveden v tabulkách v kap. C.2.2. Přehled koridorů pro umístění staveb dopravní infrastruktury je uveden níže v podkapitolách jednotlivých druhů dopravy. Podmínky pro využití ploch a koridorů dopravní infrastruktury jsou uvedeny v kap. F.

Koncepce dopravní infrastruktury navržená zpracovatelem je v průběhu pořizování návrhu ÚP projednávána s dotčenými orgány, které k ní uplatňují svá stanoviska. Pořizovatel požadavky vyplývající ze stanovisek řádně vypořádal, případně uzavřel s dotčenými orgány dohodu.

Návrh ÚP v souladu s platnými ZÚR Pardubického kraje navrhuje převedení veškeré tranzitní dopravy na obchvatové komunikace navržené v tangenciálním uspořádání k zastavěnému území kompaktního města. Stávající systém místních komunikací je územním plánem v celém svém rozsahu stabilizován a je navržen jeho rozvoj v souvislosti s návrhem rozvojových ploch pro zástavbu. Nové místní komunikace jsou územním plánem (jako součást ploch veřejných prostranství) navrhovány pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy všech nově navrhovaných ploch pro rozvoj zástavby.

Podrobně se danému tématu věnují:

- kapitola D.1 textové části návrhu „Dopravní infrastruktura“

- kapitola G.6.1 textové části odůvodnění „Dopravní infrastruktura“.

Měněnou částí projednávanou v rámci 3. opakovaného veřejného projednání je v rámci koncepce dopravní infrastruktury doprava v klidu a dále jsou obsaženy dílčí změny týkající se odstranění odkazu na již neaktuální právní předpisy.

Z důvodu změny legislativy došlo mezi 2. a 3. opakovaným veřejným projednáním k úpravám textové části výroku v části věnující se dopravě v klidu (v části D.1.2 Doprava v klidu, v podkapitole D.1.2.1 Hlavní zásady rozvoje dopravy v klidu). Tato úprava byla provedena za účelem uvedení návrhu územního plánu do souladu s platnými právními předpisy.

K problematice dopravy v klidu proto uvádíme následující upřesnění: Od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Pokud územní plán (bez ohledu na to, zda se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu či nikoliv) a regulační plán pořízené podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („starý stavební zákon“), obsahuje stanovení stupně automobilizace, pak se jedná ve smyslu § 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („nový stavební zákon“), o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona, která nemůže být její součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního nebo regulačního plánu musí být vypuštěna.

Pro výpočet potřeby parkovacích stání pro jednotlivé záměry byl v původním návrhu ÚP stanoven součinitel redukce stání dle ČSN 736110 a byly vymezeny hranice zón pro dva různě nastavené součinitele. Uvedená ČSN byla zrušena vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu a postupy podle ČSN uvedené v původním návrhu ÚP by již nebylo možné při rozhodování v území použít (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů). Podrobnosti k této situaci uvádí metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Požadavky na počet parkovacích stání ve vazbě na územně plánovací dokumentaci“.

Z tohoto důvodu je v návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání ustanovení týkající se vymezení zón se stanovenými součiniteli redukce parkovacích stání dle ČSN 736110 nahrazena ustanovením, že výpočet potřebných stání bude proveden dle platné legislativy.

Na základě výše uvedeného se tato část námítky zamítá. Námitka nenapadá konkrétní řešení v rámci stanovené dopravní koncepce, pouze obecně konstatuje, že je odůvodnění nedostatečné.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Stanoviska Orgánu ochrany přírody
 - o k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021,
 - o k návrhu před 2. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29. 5. 2025,
 - o k návrhu před 3. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-985/2026-2 ze dne 13. 1. 2026
- Stanoviska příslušného úřadu v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů
 - o opakované veřejné projednání dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD
 - o 2. opakované veřejné projednání dne 28. 5. 2025, č. j. KUPA-12164/2025-2
 - o 3. opakované veřejné projednání dne 15. 1. 2026 č. j. KUPA-765/2026-2
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů

NÁMITKA Č. 43

Pinecreek Invest a.s.

Dobrovolného 549/5, Černý Most, 198 00 Praha 9, IČO: 05378427

Námitka podána dne 20. 3. 2026, pod č. j.: MmP 51514/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka majitele pozemku k max. výšce 15 v zóně V151, majitel pozemků st.p. 7327, p.č. 541/8, 541/9, 2829, 4895 a 4893 k.ú. Pardubice požaduje v zóně V151 zvýšit max. výšku zástavby z 15 m na 24 m.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Majitel pozemků st.p. 7327, p.č. 541/8, 541/9, 2829, 4895 a 4893 k.ú. Pardubice připravuje záměr výstavby hotelu na půdorysu stávajícího objektu KHS a zázemí na výše uvedených okolních pozemcích. Záměr umožní zkvalitnit ubytovací služby v Pardubicích, které jsou nyní poddimenzované. Nová stavba umožní nahradit architektonicky a konstrukčně nevyhovující stavbu KHS a zvýší kvalitu architektonického prostředí v této oblasti. Stávající přípustná max. podlažnost v současné podobě rovněž nereflektuje podlažnost stávajících budov jako je např. budova United Bakerises (cca 7. NP). Z těchto důvodů je námi navrhovaná max. výška zástavby 24 m optimální a navazovala by výškovou hladinu v sousední zóně V158.

- Příloha: situační výkres zájmového území

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 541/8, 541/9, 2829, 4893, 4895 a stavební parcelu č. 7327, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN společnost Pinecreek Invest, a.s. Namítající společnost (dále také jen „namítající“) je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou předmětné pozemky převážně součástí plochy přestavby 195-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, okrajově zasahují do plochy přestavby 196-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Zařazení předmětných pozemků z hlediska maximální výšky zástavby je zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, který vymezuje zóny určující maximální výšku zástavby. Plocha 195-P je zařazena do zóny V151 s maximální výškou 15 m. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování regulačního plánu RP-P-02.

Námitka směřuje proti výškové regulaci v areálu Automatických mlýnů, tzn. v jižní části plochy 195-P, která je z hlediska výškové regulace zařazena do zóny V151 s maximální výškou zástavby 15 m. S uvedenou výškovou hladinou namítající nesouhlasí a žádá o navýšení maximální přípustné výšky zástavby v zóně V151 z 15 m na 24 m. Důvodem je příprava výstavby hotelu na půdorysu současného objektu KHS a přilehlých pozemcích. Novostavba má nahradit stávající konstrukčně i esteticky nevyhovující budovu KHS, čímž má dojít ke zvýšení kvality architektonického prostředí v dané oblasti. Namítající argumentuje, že limit 15 m neodpovídá realitě okolí, kde se nacházejí vyšší budovy (např. United Bakeries s cca 7 NP). Navrhovaných 24 m by podle něj zajistilo logickou návaznost na výškovou hladinu sousední zóny V158.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

V předmětné lokalitě se výšková regulace od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnila, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se výškové regulace v předmětném území nedotkla. V této části dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyla proto předmětem aktuálního projednávání.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel k předmětné lokalitě doplňuje:

Předmětné území se nachází v lokalitě Mlýnského ostrova, pro kterou je v souladu s podmínkami nového územního plánu zpracován regulační plán Mlýnský ostrov. Jedná se o dosud nevydanou územně plánovací dokumentaci, která čeká na vydání samotného územního plánu. Regulační plán po jeho vydání bude závazný pro rozhodování v území.

V řešeném území se nachází NKP Winternitzovy automatické mlýny, které stanovenou výškovou hladinu dané lokality do značné míry ovlivňují.

Výšková regulace v zóně V151 byla již v předchozích etapách snížena z původních 30 m na 15 m, aby bylo zachováno dominantní prostorové působení NKP a respektováno měřítko historického centra města. Podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby byly v této lokalitě upraveny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání.

Výšková regulace v zóně V151, která byla v etapě veřejného projednání návrhu ÚP navržena na 30 m, byla následně snížena na základě stanoviska Ministerstva kultury (č. j. 49093/2018, ze dne 2.7.2018) k návrhu nového Územního plánu Pardubice uplatněného v rámci jeho veřejného projednání. Ministerstvo kultury s navrhovaným řešením nesouhlasilo z důvodu, že výšková a prostorová regulace nebyla upravena v souladu s připomínkami uváděnými k návrhu souběžně pořizovaného Regulačního plánu Mlýnský ostrov. Podle ministerstva nebyl zohledněn požadavek respektování hlavního Gočárova objektu jako dominanty území.

S Ministerstvem kultury bylo stanovisko vypořádáno v tom smyslu, že celá lokalita je řešena v regulačním plánu v podrobnějším měřítku, včetně výšek zástavby v areálu i okolí.

Od začátku tvorby návrhu ÚP je pro plochu 195-P a její bezprostřední okolí stanovena podmínka pro rozhodování v území v podobě zpracování regulačního plánu z podnětu.

Areál Automatických mlýnů je umístěn v těsné blízkosti Zámku Pardubice a historického jádra, jako představbová plocha smíšená obytná tvoří významný potenciál pro vnitřní rozvoj městského centra. V území se nachází památkově chráněný objekt Automatických mlýnů, který je současně dominantou. Přestavba území vyžaduje vymístění výrobních aktivit a vytvoření nové koncepce pro rozvoj tohoto území zejména ve vztahu památkovým hodnotám a k MPR Pardubice i krajinným hodnotám (návaznost plochy na území parku Na Špici a krajinné osy řeky Labe) a nalezení způsobu restrukturalizace území (uspořádání a forma zástavby, založení a forma veřejných prostorů v území apod.).

Z výše uvedených důvodů a s ohledem na podrobnost ÚP je proto nezbytné tyto požadavky ošetřit podrobnější dokumentací s možností koordinace a úplné kontroly nad pořízením a zpracováním regulačního plánu ze strany města Pardubice.

Zadání regulačního plánu bylo formulováno v souladu s již schváleným Zadáním Regulačního plánu Mlýnský ostrov (02/2017), na základě něhož je regulační plán pořizován souběžně s procesem pořízení ÚP. Projednaná podoba „Regulačního plánu Mlýnský ostrov“ (Unit architekti s.r.o., 12/2020) je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/rp-mlynsky-ostrov-2618>.

V Regulačním plánu Mlýnský ostrov je maximální výška zástavby regulována pomocí výškových hladin. Hladiny jsou vymezeny pro jednotlivé bloky, případně části bloků. V regulačním plánu jsou stanoveny tři výškové hladiny – hladina I s výškou 5 m, hladina II s výškou 8 m a hladina III s výškou 11,5 m. Regulační plán dále stanovuje, že kromě vybraných částí území je možné nad úroveň maximální regulované výšky umístit a) šikmou střechu o maximální výšce 3,5 m, b) ustupující podlaží do výšky 3,5 m nebo jiné prostorové řešení střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmen a), nebo b). Navržené řešení v rámci regulačního plánu je výsledkem jednání s Ministerstvem kultury, jako dotčeného orgánu, a jednání s Odborem správních agend Magistrátu města Pardubic. Komplexní úprava výškových hladin v rámci projednání regulačního plánu byla provedena na základě požadavku výše uvedených subjektů tak, aby zástavba **nepřesáhla výšku hlavní římsy objektu Automatických mlýnů (16,5m)**. Z tohoto důvodu byla také upravena regulace prvků nad úroveň maximální regulované výšky v bodě a), kde byla maximální výška hřebene šikmé střechy snížena ze 7,5 m na 3,5 m.

Pro úplnost pořizovatel doplňuje, že v návaznosti na předmětné pozemky (jižně od těchto pozemků), v území, které je rovněž součástí zpracovaného regulačního plánu, proběhla změna podmínek prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby ještě v etapě 2. opakovaného veřejného projednání. Změna nastala v souladu s výsledky dohodovacího řízení s Ministerstvem kultury k návrhu vyhodnocení námitek a připomínek po opakovaném veřejném projednání. Na základě těchto výsledků byla změněna maximální výška v navazující lokalitě V153 a část původní lokality V153 byla přiřazena k lokalitě V151.

Stávající návrh ÚP je výsledkem četných jednání s Ministerstvem kultury a je dán do souladu s řešením navrženým v regulačním plánu.

Navržená maximální výška 15 m v návrhu ÚP odpovídá podrobněji rozpracovanému řešení lokality v Regulačním plánu Mlýnský ostrov. Navrhovaných 24 m by bylo v rozporu s řešením rozpracovaným v rámci regulačního plánu a s požadavkem na ochranu urbanistických a architektonických hodnot tohoto území i s dálkovými pohledy na dominanty města.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabývaly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Regulační plán Mlýnský ostrov (Unit architekti s.r.o., 12/2020)
- Stanovisko Ministerstva kultury č. j. 49093/2018, ze dne 2.7.2018
- Přehodnocení stanoviska k návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu Územního plánu Pardubice - Ministerstvo kultury MK 50523/2025 OPP ze dne 10.6.2025, evidováno pod č.j. MmP 82843/2025.

NÁMITKA Č. 44

Jiří HORÁK

Pardubice

zastoupen

Mgr. Františkem Málkem (advokátem)

Třída Míru 62

Pardubice 530 02

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 54783/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

NÁMITKY [dle ust. § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 172 odst. 4 a 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů]
k návrhu opatření obecné povahy – nového Územního plánu města Pardubice v podobě zveřejněné pro 3. (opakované) veřejné projednání konané dne 18. 3. 2026

Přílohy: - (plná moc advokáta již ve správním spisu)

Jiří Horák, Pardubice (dále též jen „*podatel*“), je vlastníkem pozemků **parc. č. st. 10386, jehož součástí je stavba č. p. 1833, rodinný dům, parc. č. 501/1, 501/4 a 501/5**, zapsaných na listu vlastnictví (LV) č. 62206 pro obec a k.ú. Pardubice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Podatel tímto prostřednictvím svého zástupce řádně a včas uplatňuje

n á m í t k y

k návrhu opatření obecné povahy – nového Územního plánu města Pardubice v podobě zveřejněné pro 3. (opakované) veřejné projednání konané dne 18. 3. 2026. Námitky se týkají území obce Pardubice a pozemků podatele.

1 Podatel těmito námitkami v první řadě opětovně brojí proti postupu pořizovatele a zpracovatele i města týkajícímu se způsobu projednání návrhu územního plánu. **V plném rozsahu se zde přitom odkazuje na svoje námitky ze dne 1. 10. 2025 podané k podobě návrhu zveřejněné pro 2. (opakované) veřejné projednání konané dne 24. 9. 2025.**

2 **Podstatné procesní vady, nezákonný postup:** Podatel tedy opětovně uplatňuje námitky vůči nezákonnému postupu a vůči podkladům návrhu (uveřejnění nekompletního návrhu a nezákonně či netransparentně zapojeným subjektům podílejícím se na jeho zpracování), k čemuž se obsahově zcela odkazuje na svoje předešlé námitky ze dne 1. 10. 2025, které ne-považuje za přezkoumatelně vypořádané.

3 Podatel se zde tedy znovu odkazuje i na ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., z něž plyne, že pořizovatel v okamžiku, kdy rozhoduje o potřebě podstatně upravit návrh územního plánu (a tedy o nutnosti jeho opakovaného veřejného projednání), již musí mít k dispozici návrh rozhodnutí o námitkách. Navzdory tomu, že tedy návrh rozhodnutí o námitkách již musí existovat jak vůči námitkám uplatněným při prvním, tak nově i při druhém (opakovaném) veřejném projednání, nebyl ani v rámci upraveného návrhu pro třetí (opakované) veřejné projednání návrhu územního plánu města Pardubic uveřejněn.

4 **Předmět nynějšího opakovaného veřejného projednání je tím ale znovu velmi nepřehledný. Pro dotčené vlastníky (zejména pro ty, kteří své námitky skutečně podali a očekávají jejich věcné vypořádání) je nanejvýš obtížné rozlišit, zda změny, které byly do nové verze návrhu zapracovány, reagují na jimi uplatněné námitky, nereagují nijak nebo vycházejí z jiných podnětů či úvah.**

5 Celkově je tak znovu nutno označit neuveřejnění návrhu rozhodnutí o námitkách za vážné procesní pochybení, které oslabuje postavení všech dotčených vlastníků, znemožňuje adekvátně reagovat na přepracovaný

návrh a odporuje principům transparentnosti, jež mají být vlastní celému územně plánovacímu procesu. Je jisté, že jinak než uveřejněním se s návrhem rozhodnutí o námitkách nikdy nemůže seznámit všech 90+ tisíc obyvatel či vlastníků nemovitostí ve statutárním městě Pardubice.

6 **Neaktuální povinné podklady opatření obecné povahy:** Podatel nadále namítá, že návrh územního plánu je **podle všeho opírá o odborné podklady, které již absolutně neodpovídají realitě**, protože nemohou být naplněny podmínky právní úpravy – zejména zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o posuzování vlivů na životní prostředí**“).

7 Podatel má v tomto případě na mysli předložené *Vyhodnocení vlivů upraveného návrhu ÚP Pardubice na udržitelný rozvoj území*, které již **zdaleka nereflektuje aktuální stav v území ani v mezichase přijaté změny stávající územně plánovací dokumentace. Vadné/nedostatečné (neaktuální) vyhodnocení stávajícího stavu a navrhovaných změn se přitom přímo dotýká základního práva na příznivé životní prostředí garantovaného čl. 35 Listiny základních práv a svobod, a to ve vztahu ke každému obyvati i každému vlastníku nemovitostí v dotčeném území.**

8 Proces pořizování územního plánu je spojen s povinností zajistit jeho posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA). Upravený návrh nového územního plánu je stále předložen s vyhodnocením SEA z roku 2018. Od té doby přitom došlo jak k zásadním změnám faktických podmínek v území, tak i k významným změnám územní regulace, když nabýly účinnosti další změny stávajícího územního plánu, které i poslední verze návrhu zohledňuje. **Tato skutečnost má zásadní dopad na vypovídací hodnotu použité SEA: Dokument z roku 2018 již nereflektuje současný stav území, aktuální záměry ani nově nastavené regulativy.** Nemůže být proto schopen naplnit základní funkci, kterou právní úprava SEA sleduje – poskytnout relevantní a včasné vyhodnocení vlivů předkládané koncepce na životní prostředí.

9 **Neopodstatněná a nepřezkoumatelně zanesená regulace:** Podatel současně uplatňuje námitky proti **částem návrhu nového územního plánu, které přímo zasahují do jeho vlastnických práv ke shora označeným pozemkům**, a to již s ohledem na výše uvedenou skutečnost, že z návrhu nelze jasně seznat, jak bylo naloženo s jeho námitkami uplatněnými při předchozím veřejném projednání.

10 Pozemky podatele jsou z hlediska plošného uspořádání území umístěny v návrhové funkční ploše SO – Smíšená obytná. Z hlediska prostorového uspořádání, kde návrh územního plánu vymezuje zóny určující maximální výšku zástavby (V) a zóny určující typ struktury zástavby (S), se z hlediska výšky nacházejí v zóně V145, v níž byla od prvního projednání snížena maximální výška zástavby v metrech z 15 m na 12 m.

11 Uvedené se logicky přímo dotýká vlastnických práv podatele, když se ve výsledku jedná o jednu z nejnižších výškových regulací ve všech plochách SO – Smíšená obytná. Podatel má za to, že podobnou změnu nelze legitimně provést, aniž by pro ni byly přítomny silné důvody a byla též posouzena místní specifika typu podstatně se svažujících zahrad směrem z ulice Labská, což se nestalo, ačkoli to může vést k významným nejasnostem, odkud má být maximální výška staveb v budoucnu počítána. **V plném rozsahu se proto podatel i zde odkazuje na svoje námitky ze dne 1. 10. 2025 podané k podobě návrhu zveřejněné pro 2. (opakované) veřejné projednání konané dne 24. 9. 2025, které nepovažuje za zohledněné.**

S ohledem na vše shora uvedené podatel závěrem žádá o zohlednění všech jím dosud uplatněných námitek, na nichž setrvává.

Podatel žádá, aby byly prověřeny procesní postupy při pořizování územního plánu a aby bylo jednoznačně a transparentně zajištěno, že se na pořizování nového územního plánu budou podílet pouze způsobilé subjekty a kvalifikovaný zpracovatel, vybraný na základě zákonného postupu pro výběr dodavatele veřejné zakázky.

Podatel dále žádá, aby pro aktuální podobu návrhu územního plánu města Pardubic bylo podkladem i aktuální *Vyhodnocení vlivů upraveného návrhu ÚP Pardubice na udržitelný rozvoj území*, jež bude reflektovat aktuální skutkový i právní stav v území v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí. Současný návrh územního plánu není opatřen vyhovujícím vyhodnocením vlivů na životní prostředí ve smyslu platné právní úpravy, a tudíž nesplňuje zákonné předpoklady pro jeho projednání a schválení.

Podatel konečně žádá, aby byly důkladně zohledněny jeho námitky k neodůvodněnosti změny výškové regulace v zóně V145 a souvisejícího omezení práv vlastníků.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se v části 1 zamítá v části 2 a 3 je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. st. 10386, 501/1, 501/4 a 501/5, k. ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Jiří Horák. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků (jejichž je podatel vlastníkem) z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky parc. č. st. 10386, 501/1, 501/4 a 501/5 v k. ú. Pardubice ve stabilizované ploše „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, pozemek parc. č. 501/4 v k. ú. Pardubice ve stabilizované ploše „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“. Vymezení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S110, OBD – otevřená bloková drobná zástavba, z hlediska maximální výšky zástavby zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V145 s maximální výškou 12 m. Maximální podlažnost pro tuto lokalitu není stanovena.

Uplatněná námítka dle odst. 1 brojí proti postupu pořizovatel a zpracovatele i města týkajícímu se způsobu projednání návrhu územního plánu. Pro přehlednost je dále rozdělena do tří hlavních částí:

- **Část 1** namítá podstatné procesní vady, nezákonný postup – odst. 2–5
- **Část 2** namítá neaktuální povinné podklady opatření obecné povahy – odst. 6–8
- **Část 3** Nedostatečná a nepřezkoumatelně zanesená regulace – odst. 9-11

Část 1 namítá podstatné procesní vady, nezákonný postup – odst. 2–5

Podatel žádá, aby byly prověřeny procesní postupy při pořizování územního plánu a aby bylo jednoznačně a transparentně zajištěno, že se na pořizování nového územního plánu budou podílet pouze způsobilé subjekty a kvalifikovaný zpracovatel, vybraný na základě zákonného postupu pro výběr dodavatele veřejné zakázky. **V této části se námítka zamítá.**

Podatel uplatňuje námitky vůči nezákonnému postupu a vůči podkladům návrhu. Nesouhlasí s nezveřejněním návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, což považuje za vážně procesní pochybení. Podatel konstatuje, že považuje postup pořizování za nezákonný. Dále podatel uvádí, že jsou do procesu pořizování nezákonně či netransparentně zapojeny subjekty podílející se na jeho zpracování, to však je zcela nepravdivé tvrzení.

Je nutné upozornit, že „konstatovat“ (tj. autoritativně vyslovit) nezákonnost postupu mohou výlučně správní soudy – krajské soudy v prvním stupni a Nejvyšší správní soud v kasačním řízení nebo při incidenčním přezkumu. Ostatní subjekty (jednotlivci, obce, nejvyšší státní zástupce, veřejný ochránce práv atd.) mohou nezákonnost pouze tvrdit návrhem či žalobou; rozhodovací pravomoc však mají soudy.

Postup pořizovatele a zpracovatele není v rozporu s platnými právními předpisy, projednání návrhu územního plánu postupuje v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon).

Stavební zákon neukládá v procesu pořizování návrhu ÚP způsob výběru projektanta (zpracovatele). Projektant je uveden v § 22 odst. 4 stavebního zákona v souvislosti s veřejným projednáním: „Pořizovatel vždy při veřejném projednání zajistí ve spolupráci s fyzickou osobou oprávněnou podle zvláštního právního předpisu k projektové činnosti ve výstavbě (dále jen "projektant") výklad územně plánovací dokumentace.“ V § 159 v rámci Projektové činnosti ve výstavbě jsou vyjmenovány povinnosti projektanta. V odst. 1 je uvedeno: „Projektant odpovídá za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace, územní studie a dokumentace pro vydání územního rozhodnutí, zejména za respektování požadavků z hlediska ochrany veřejných zájmů a za jejich koordinaci. Je povinen dbát právních předpisů a působit v součinnosti s příslušnými orgány územního plánování a dotčenými orgány.“

V procesu pořizování územního plánu je až po schválení zadání v § 50 odst. 1 uvedeno, že na základě schváleného zadání územního plánu nebo schválených pokynů pro zpracování návrhu územního plánu pořizovatel pořídí pro obec zpracování návrhu územního plánu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává.

Způsob výběru projektanta je věcí samosprávy města. Odbornost projektanta je dostatečným způsobem zajištěna. Pro návrh ÚP je zodpovědným projektantem a vedoucím projektu RNDr. Milan Svoboda, který je držitelem autorizace s číslem 02463 pod Českou komorou architektů, s typy autorizace A.2 pro obor územní plánování, A.3.1 pro ÚSES — projektant územních systému ekologické stability a A.3 pro obor krajinářská architektura.

Další části námítky se obsahově dotýkají věcí řešených dle zákona o zadávání veřejných zakázek. K tomu je nutno uvést následující:

Dne 22. 10. 2021 dodavatel HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., IČO: 45797170, se kterým má zadavatel uzavřenu smlouvu o dílo ze dne 18. 11. 2011 v rámci plnění veřejné zakázky "Vypracování Územního plánu města Pardubice", doručil zadavateli oznámení, že omezuje svoje aktivity v České republice a zároveň informoval zadavatele o záměru spočívajícího v nahrazení stávajícího dodavatele pro plnění předmětné veřejné zakázky jiným dodavatelem – Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., IČO: 08438391, se sídlem na Máchovně 1610, Beroun-Město, 266 01 Beroun, a to v důsledku právního nástupnictví s odkazem na předběžnou dohodu na převodu části závodu.

Dne 2. 2. 2022 dodavatel – Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. – doručil do datové schránky zadavatele částečně anonymizovaný text smlouvy „Smlouva o převodu části závodu“ ze dne 16. 12. 2021 spolu s doklady k prokázání splnění kvalifikace stanovené v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení pro veřejnou zakázku „Vypracování Územního plánu města Pardubice“.

Dle § 222 odst. 10 písm. b) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (ZZVZ) je nahrazení dodavatele jiným dodavatelem možné, pokud změna v osobě dodavatele je důsledkem právního nástupnictví v souvislosti s přeměnou dodavatele, jeho smrtí nebo převodem jeho závodu, a nový dodavatel splňuje kritéria kvalifikace stanovená v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

V daném případě se jedná právě o takové právní nástupnictví, s nímž počítá § 222 odst. 10 písm. b) ZZVZ. Zadavatel posoudil splnění kritérií kvalifikace stanovených v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení se závěrem, že dodavatel Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., Beroun, IČO: 08438391, prokázal splnění kritérií kvalifikace stanovených v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

Rada města Pardubic dne 14. 3. 2022 usnesením č. R/7490/2022 schválila uzavření dodatku č. 3 ke smlouvě o dílo ze dne 18. 11. 2011. Dodatkem je upravena změna v osobě dodavatele HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., Praha, IČO: 45797170, v důsledku právního nástupnictví, na nového dodavatele Ateliér Cihlář - Svoboda s.r.o., Beroun, IČO: 08438391, který splňuje kritéria kvalifikace stanovená v zadávací dokumentaci původního zadávacího řízení.

Navýšení ceny při zpracování územního plánu není neobvyklé, zejména pokud se jedná o nový územní plán, který se projednává řadu let a u kterého lze předem obtížně předvídat všechna úskalí a časovou náročnost zpracování plynoucí z projednávání návrhu, ať už se jedná o úpravy na základě námitek nebo stanovisek.

V námítce je dále zmíněno řízení vedené před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, příslušným podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, pod sp. Zn. S0880/2023/VZ. K tomuto dodáváme, že Úřad pro ochranu hospodářské soutěže dne 13.8.2024 vydal usnesení ve věci možného spáchání přestupku podle § 268 odst. 1 písm. a) citovaného zákona při zadávání veřejné zakázky veřejné zakázky „Vypracování územní plánu města Pardubice“ zadávané v otevřeném řízení, kterým podle § 257 písm. f) cit. zákona **předmětné řízení zastavuje, neboť nebyly zjištěny důvody pro uložení sankce podle § 268 cit. zákona.**

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že k porušení zákona o zadávání veřejných zakázek nedochází. Proces opakovaného veřejného projednání dne 23. 3. 2022 proběhl v souladu se stavebním zákonem; v procesu pořizování je pokračováno. Tento postup shledáváme zákonným.

Zpracovatel (zhotovitel) územního plánu byl od opakovaného veřejného projednání ke 2. opakovanému veřejnému projednání změněn ze společnosti HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., na společnost Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. Od 2. opakovaného veřejného projednání k 3. opakovanému veřejnému projednání se zpracovatel Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o. neměnil.

Zodpovědný projektant návrhu ÚP zůstává od opakovaného veřejného projednání ke 2. a 3. opakovanému veřejnému projednání stejný, je jím RNDr. Milan Svoboda, autorizovaný architekt ČKA pro obor územní plánování, osvědčení o autorizaci č. 02463, v tomto směru (k osobě projektanta) nelze námítku podatele přijmout.

K části brojící proti návrhu rozhodnutí o námitkách uvádíme, že postup podle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona byl dodržen, návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek byl projednán s dotčenými orgány a s nadřízeným orgánem. **Stavební zákon neukládá povinné zveřejňování obdržených připomínek a námitek a jejich návrh vyhodnocení a rozhodnutí v průběhu procesu pořízení územního plánu.**

V souladu s § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, byl zpracován návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek, k tomuto návrhu byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů. Na základě projednání a vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a nadřízeného orgánu k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Pardubice, byl upraven návrh ÚP Pardubice pro 1., 2. a 3. opakované veřejné projednání.

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek zaslaný dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s žádostí o stanoviska je součástí spisu návrhu ÚP Pardubice, v případě potřeby může být poskytnut k nahlédnutí. Jedná se o část odůvodnění návrhu ÚP Pardubice, která může být v průběhu procesu pořizování na základě různých skutečností doplňována. Proces pořizování územního plánu je dynamický a do vydání územního plánu příslušným zastupitelstvem i neukončený. V průběhu celého procesu do něj vstupuje nespočet subjektů hájící svá či veřejná práva, na základě čehož je často nutné doplňovat (aktualizovat) odůvodnění územního plánu. Nelze tak trvat na tom, že odůvodnění územního plánu má být po ukončení příslušné fáze pořizování neměnné. Stavební zákon požaduje projednat návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek s dotčenými orgány a s nadřízeným orgánem, nikoliv s veřejností. V případě, že by nedošlo k podstatné úpravě návrhu ÚP, rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek musí být součástí Odůvodnění ÚP ve fázi vydání ÚP Zastupitelstvem města Pardubic.

Obdobně také není stavebním zákonem vyloučeno, že některé další části odůvodnění se zveřejňují až ve fázi vydání ÚP zastupitelstvem města. Může se jednat o náležitosti vyplývající ze správního řádu a náležitosti uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona, tedy např. výsledek přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů, v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, a v souladu s § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Nezveřejnění všech částí odůvodnění v průběhu pořizování územního plánu není chybou v procesu pořizování návrhu ÚP.

Návrh rozhodnutí o námitkách existuje a byl projednán v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona. Výsledek projednání, nejen na základě návrhu rozhodnutí o námitkách, ale i dle požadavků vyplývajících ze stanovisek dotčených orgánů k veřejnému (opakovanému veřejnému) projednání se projeví v upraveném návrhu ÚP, v případě podstatné úpravy dojde k opakovanému (dalšímu opakovanému) veřejnému projednání, ke kterému je u měněných částí možné uplatnit námítky, připomínky a stanoviska. V zájmu zvýšení přehlednosti obsahovala dokumentace pro opakovaná veřejná projednání jednotlivé výkresy změn a také změnové texty, ve kterých si každý namítající mohl dohledat, zda se mu vyhovělo či nikoliv.

Návrh ÚP a jeho úprava je výsledkem koncepcí, vizí a směřování, požadavků, projednání, zohledňování veřejných i soukromých zájmů. Úpravy návrhu ÚP mohou vycházet z různorodých vlivů, nejen z návrhu rozhodnutí o námitkách. Rozsah změn je v návrhu ÚP vyznačen jak ve výkresové, tak v textové části. K těmto měněným částem je možné uplatnit námítky.

Dle § 43 odst. 4 stavebního zákona platí, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Orgánem příslušným k vydání územního plánu je dle § 6 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 54 odst. 2 stavebního zákona zastupitelstvo obce. Při vypořádání připomínek a námitek se postupuje podle § 172 odst. 4 a 5 správního řádu, tzn., že správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy, tedy pro územní plán, a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění; o námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává.

Dle stavebního zákona se projednává dokumentace návrhu územního plánu v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – tedy územně plánovací dokumentace skládající se z textové a grafické části (bez vypořádání připomínek a námitek).

Dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád s odkazem na § 53 stavebního zákona se závěrečný přezkum včetně závěrečných projednaných textů vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách v konečné podobě vkládají do textu odůvodnění před vydáním územního plánu.

Na základě výše uvedeného je nutné konstatovat, že dokud zastupitelstvo města podle ustanovení § 54 stavebního zákona nevydá územní plán a nerozhodne o námitkách, je nutné vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o

námítkách považovat za informace nehotové, resp. neukončené, v pravém slova smyslu za podkladové; tj. jejich vyhodnocení se může v jednotlivých fázích procesu podstatně měnit (i po opakovaném veřejném projednání).

Rozhodnutí o námítkách jako podkladový materiál, který je součástí návrhu ÚP, má nepochybně povahu nových informací. Proces pořizování nového územního plánu k dnešnímu dni trvá, nebyl ukončen vydáním územního plánu, tedy nebylo přijato vlastní rozhodnutí (opatření obecné povahy).

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh ÚP je zpracován a projednán v souladu se stavebním zákonem. Části návrhu ÚP upravené od posledního veřejného projednání jsou v návrhu ÚP přehledně a transparentně zobrazeny. Všichni mají možnost adekvátně reagovat na měněné části formou uplatnění námítky či připomínky. Dotčené orgány a nadřízený orgán měly možnost uplatnit stanoviska k návrhu rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek v souladu se stavebním zákonem.

Část 2 namítá neaktuální povinné podklady opatření obecné povahy – odst. 6–8

Podatel dále žádá, aby pro aktuální podobu návrhu územního plánu města Pardubic bylo podkladem i aktuální *Vyhodnocení vlivů upraveného návrhu ÚP Pardubice na udržitelný rozvoj území*, jež bude reflektovat aktuální skutkový i právní stav v území v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí. Současný návrh územního plánu není dle podatele opatřen vyhovujícím vyhodnocením vlivů na životní prostředí ve smyslu platné právní úpravy, a tudíž nesplňuje zákonné předpoklady pro jeho projednání a schválení.

Podatel považuje Posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) a Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) za neaktuálními odbornými podklady a požaduje jejich aktualizaci. **V této části je námitka bezpředmětná.**

Podatel namítá, že návrh územního plánu je podle všeho opírá o odborné podklady, které již absolutně neodpovídají realitě, protože nemohou být naplněny podmínky právní úpravy – zejména zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Podatel namítá, že předložené vyhodnocení vlivů upraveného návrhu ÚP zdaleka nereflektuje aktuální stav v území ani v mezích přijaté změny stávající územně plánovací dokumentace. Vadné/nedostatečné (neaktuální) vyhodnocení stávajícího stavu a navrhovaných změn se přitom přímo dotýká základního práva na příznivé životní prostředí garantovaného čl. 35 Listiny základních práv a svobod, a to ve vztahu ke každému obyvatele i každému vlastníku nemovitostí v dotčeném území.

Dokumentace Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů návrhu ÚP na životní prostředí (tzv. SEA) není povinnou součástí každého návrhu ÚP či každého upraveného návrhu ÚP.

Dokumentace Vyhodnocení vlivů návrhu ÚP Pardubice na udržitelný rozvoj území se zpracovává, pokud je požadováno ve stanovisku příslušného úřadu a stanovisku příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí, případně zpracování vyhodnocení vlivů na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se pak zpracovává v souladu s přílohou č. 5 vyhl. č. 500/2006.

Tato stanoviska jsou vydávána na základě žádosti pořizovatele k návrhu zadání (podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona) a dále pak vždy před konáním opakovaného veřejného projednání (podle § 53 odst. 2 stavebního zákona). Pokud příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny ve stanovisku požadavek na posouzení vlivů neuvede, dokumentace vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se nezpracovává. **Stavební zákon neukládá aktualizovat dokumentaci vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) ani dokumentaci vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud to příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody nevyžaduje.**

V souladu s § 50 odst. 5 stavebního zákona, pokud se zpracovává vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pořizovatel zašle stanoviska, připomínky a výsledky konzultací podle odstavců 2 až 4 příslušnému úřadu jako podklad pro vydání stanoviska k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které není stanoviskem podle § 4 odst. 2. Příslušný úřad stanovisko uplatní do 30 dnů od obdržení těchto podkladů. Toto stanovisko i se sdělením, jak bylo zohledněno a se zprávou o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, je součástí odůvodnění návrhu ÚP.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se tedy zpracovává pouze, pokud je to vyžadováno příslušným správním orgánem. Oslovování správních orgánů příslušných k posuzování nutnosti zpracování vyhodnocení vlivů v průběhu celého procesu pořizování územního plánu je podrobněji rozvedeno v úvodní kapitole textové části Odůvodnění návrhu územního plánu, jejímž obsahem je postup pořizování územního plánu.

Jak je uvedeno v bodech výše, hodnocení SEA se dle zákona provádí pouze pokud to vyžaduje příslušný správní orgán ve stanovisku.

Stavební zákona jasně uvádí v § 53 odst. 2 následující: „(2) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případně upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“ Z toho jednoznačně vyplývá, že vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se vypracovává jen v případě, že příslušný úřad dle zákona č. 100/2001 Sb. nebo příslušný orgán dle zákona č. 114/1992 Sb. si k upravenému návrhu ÚP pro opakované projednání vyhodnocení výslovně vyžádají.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody o vydání stanovisek k návrhům pro opakovaná veřejná projednání. Příslušný úřad vydal v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, stanovisko před opakovaným veřejným projednáním dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD, stanovisko před 2. opakovaným veřejným projednáním dne 28. 5. 2025, č. j. KUPA-12164/2025-2, následně vydal stanovisko pro 3. opakované veřejné projednání dne č. j. KUPA-765/2026-2 ze dne 15. 1. 2026. **Všechna uvedená stanoviska konstatovala, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

K návrhu Územního plánu Pardubice pro 1., 2. a 3. opakované veřejné projednání se tedy na základě výše uvedených stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody dokumentace SEA a VVURÚ nezpracovávala. Dotčené orgány a veřejnost mají pro posouzení k dispozici upravenou dokumentaci návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání, jak to ukládá a umožňuje stavební zákon v § 53 odst. 2.

Pro úplnost informací uvádíme, že v každé fázi bylo obdrženo také stanovisko orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021, k návrhu před 2. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29. 5. 2025, i k návrhu před 3. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-985/2026-2 ze dne 13. 1. 2026 uvedl, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

Pořizovatel vždy v souladu se zněním stavebního zákona oslovoval příslušné orgány pro posouzení navrhovaných úprav dalšího projednání a postupoval zcela v souladu s relevantními právními předpisy, když respektoval jejich stanoviska.

Jak je uvedeno v bodech výše, hodnocení SEA se neprovádí pro každou podstatnou úpravu návrhu ÚP, ale pouze pokud to vyžaduje příslušný správní orgán ve stanovisku. K návrhu pro 1., 2. a 3. opakované veřejné projednání se proto dokumentace SEA a VVURÚ znovu nezpracovává. Dotčené orgány a veřejnost mají pro posouzení k dispozici upravený návrh ÚP tak, jak to ukládá a umožňuje stavební zákon v § 53 odst. 2.

Nezpracování dokumentace SEA, pokud to není příslušným úřadem vyžadováno, se nedotýká práva na příznivé životní prostředí garantované čl. 35 Listiny základních práv a svobod.

V novém stavebním zákoně, tj. zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, je tato problematika explicitně vysvětlena v § 103 odst. 4: „Vyhodnocení vlivů, které sloužilo jako podklad pro projednání návrhu územně plánovací dokumentace, se s výjimkou případu, kdy tak stanoví příslušný úřad podle odstavce 2, neupravuje.“ Návrh ÚP Pardubice se sice projednává podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, analogicky lze sledovat smysl ustanovení, že zpracování a aktualizace SEA a VVURÚ není při každé podstatné úpravě návrhu ÚP vyžadována.

Pro úplnost uvádíme, že posouzení SEA nebylo příslušným úřadem vyžadováno v rámci všech etap pořizování XXII. ani XXIII. změny původního územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že

dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Z výše uvedeného posouzení pořizovatele vyplývá, že posouzení vlivů na životní prostředí (SEA) návrhu ÚP se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo. Zároveň pořizovatel postupoval zcela v intencích relevantních právních předpisů, kdy nebylo nutné vyžadovat úpravu Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. **Nejedná se tedy o měněnou část, a proto je část 2 námítky vyhodnocena jako bezpředmětná, resp. opožděná.**

Část 3 Nedostatečná a nepřezkoumatelně zanesená regulace – odst. 9-11

Podatel žádá, aby byly důkladně zohledněny jeho námítky k neodůvodněnosti změny výškové regulace v zóně V145 a souvisejícího omezení práv vlastníků.

Podatel námítky uvádí, že části návrhu územního plánu přímo zasahují do jeho vlastnických práv. Vyslovuje nesouhlas se změnou maximální výšky zástavby z původních 15 m na 12 m. Podatel má za to, že podobnou změnu nelze legitimně provést, aniž by pro ni byly přítomny silné důvody a v plném rozsahu se odkazuje na svoje námítky ze dne 1.10.2025 podané k podobě návrhu zveřejněného pro 2. opakované veřejné projednání konané dne 24.9.2025, které nepovažuje za zohledněné.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Na pozemcích podatele (parcel č. st. 10386, 501/1, 501/4 a 501/5, k. ú. Pardubice) se požadavek maximální výšky zástavby v metrech (12 m) od 2. k 3. opakovanému veřejnému projednání nezměnil, obdobně jako způsob výpočtu maximální výšky zástavby u svažujícího se terénu. **V těchto částech je námitka bezpředmětná.**

Maximální výška zástavby v lokalitě Labská byla změněna mezi 1. a 2. opakovaným veřejným projednáním, kdy došlo ke snížení maximální výšky zástavby v metrech z 15 m na 12 m. Snížení maximální výšky zástavby bylo provedeno z důvodu požadavku ze stanoviska Ministerstva kultury, zn. MK 18578/2022 OPP, ze dne 28. 3. 2022.

Měněná část mezi uvedenými projednáními, kterou je v případě předmětných pozemků výšková regulace zóny V145, byla vyvolána nesouhlasným stanoviskem dotčeného orgánu, Ministerstva kultury, které je zmiňováno v textu výše. Změna výškové regulace nevzešla z podnětu pořizovatele. Změna výškové regulace byla provedena za účelem ochrany stávající struktury a formy zástavby v ulici Labská, a to z důvodu požadavku dotčeného orgánu ochrany řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, tj. Ministerstva kultury. Ač není podatel námítek přesvědčen o vhodnosti změny výškové regulace, jedná se o realizaci podmínky dotčeného orgánu.

K návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání obdržel pořizovatel nesouhlasné stanovisko Ministerstva kultury MK 18578/2022 OPP ze dne 28. 3. 2022, pořizovatelem evidované pod č.j. 36790/2022. V rámci tohoto stanoviska Ministerstvo kultury požadovalo u lokality ulice Labská – V145 snížení maximální výšky zástavby na 13 m a stanovení maximální podlažnosti: 1+P na zámecké straně a 2+P na labské straně.

V rámci následných jednání Ministerstvo kultury na svém nesouhlasu trvalo s odůvodněním, že nastavená výšková hladina 15 m neodpovídá struktuře a formě zástavby. Hladina zástavby 15 m se v území sice vyskytuje, pouze však v JV části ulice, blíže k souvislé zástavbě. Naopak směrem k soutoku klesá a je rozvolněná, což návrhem nastavené rozvržení neakceptuje a počítá pouze s nejvyšší hladinou.

V rámci výsledné dohody mezi pořizovatelem a Ministerstvem kultury byl tento požadavek akceptován. Pro lokalitu V145 je nově uvedena maximální výška zástavby 12 m (v návrhu ÚP je držen jednotný ráz stupňování po 3 m, proto nemůže být stanoveno požadovaných 13 m). Požadavek na stanovení podlažnosti v předmětné lokalitě nebyl v rámci dohody dále řešen.

Namítající dále uvádí, se jedná o jednu z nejnižších výškových regulací ve všech plochách SO – smíšená obytná. Dále má za to, že podobnou změnu nelze legitimně provést, aniž by pro ni byly přítomny silné důvody, a byla též posouzena místní specifika typu podstatně se svažujících zahrad směrem z ulice Labská, což se nestalo, ačkoli to může vést k významným nejasnostem, odkud má být maximální výška svateb v budoucnu počítána.

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, Ministerstva kultury ze dne 28. 3. 2022, pořizovatelem evidované pod č. j. 36790/2022, byla část námítky směřující proti výškovým limitům v rámci 2. opakovaného veřejného projednání zamítnuta.

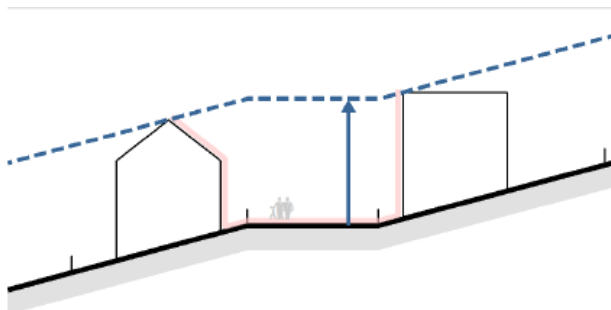
Obecně k nastavení výšek zástavby v zónách lze uvést, že vždy zohledňují charakter a vizuální vazby dané zóny. Vizuální vztahy jsou zásadní zejména s ohledem na existenci plošné památkové ochrany (MPR Pardubice). Neméně důležitá je ochrana dalších urbanisticky a architektonicky hodnotných staveb a souborů staveb identifikovaných jako kulturní hodnoty a vymezených v ÚP.

Zóny maximální výšky zástavby jsou navrženy tak, aby pokrývaly ucelená území se shodnou výškovou hladinou nebo s výškovou hladinou, které by mohlo být dosaženo. V územním plánu není možné řešit každou stavbu či soubor staveb, a tudíž stavby či zařízení, které výškovou hladinu v konkrétní zóně převyšují, jsou akceptovány (viz odst. F29 textové části) ale nejsou pro stanovení výšky určující.

V případě předmětných pozemků došlo ke snížení výšky z důvodu polohy mezi významným místem soutoku Labe a Chrudimky a mezi zámekem. Maximální výška zástavby byla snížena z důvodu veřejného zájmu ochrany pohledů a zachování výškové hladiny na základě stanoviska dotčeného orgánu.

Pro vysvětlení aplikace maximální výšky zástavby jsou v textu výroku v bodu (F26) uvedena schémata s vysvětlením.

Pro účely rozhodování v území je maximální výška zástavby měřena svisle od úrovně původního terénu podle schémat uvedených ve výřkové části. Jedno ze schémat je uvedeno níže.



Maximální výška zástavby je závazná pro novou zástavbu a změny stávající zástavby zvětšující vnější půdorysné nebo výškové ohraničení stávající zástavby. Stanovení maximální výšky zástavby není retroaktivní. Stávající objekty, které převyšují stanovenou maximální výšku zástavby, budou zachovány ve stávající výšce, ale nebude docházet k jejich rozšiřování či zvyšování v prostoru nad stanovenou maximální výškou.

Další vysvětlení je uvedeno v textu odůvodnění v kapitole G.5.4 Prostorové uspořádání území.

Podatel dále uvádí, že nelze jasně seznat, jak bylo naloženo s jeho námitkami uplatněnými při předchozím veřejném projednání.

Problematika související s ne/uveřejněním návrhu rozhodnutí o námitkách je podrobně řešena v části 1 této námítky. Nadto uvádíme, že nový územní plán je zpracováván v souladu s požadavky platných právních předpisů. Vydané opatření obecné povahy bude obsahovat veškeré náležitosti vyplývající ze správního řádu, stavebního zákona a souvisejících prováděcích předpisů.

Orgánem příslušným k vydání územního plánu je dle § 6 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 54 odst. 2 stavebního zákona zastupitelstvo obce. Dle § 43 odst. 4 stavebního zákona platí, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon neukládá povinné zveřejňování všech částí odůvodnění územního plánu v průběhu procesu pořízení územního plánu. Dle stavebního zákona se projednává dokumentace návrhu územního plánu v rozsahu stanoveném přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o

územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – tedy územně plánovací dokumentace skládající se z textové a grafické části.

Na základě výše uvedeného je nutné konstatovat, že dokud zastupitelstvo města podle ustanovení § 54 stavebního zákona nevydá, je nutné tuto dokumentaci považovat za neukončenou a bez právních účinků. Územní plán je ukončen a nabývá právních účinků až okamžikem jeho vydání zastupitelstvem obce podle § 54 stavebního zákona. Do té doby jde pouze o návrh / pracovní verzi dokumentace, byť zpracovanou a projednávanou. Proces pořizování nového územního plánu k dnešnímu dni trvá, nebyl ukončen vydáním územního plánu, tedy nebylo přijato vlastní rozhodnutí (opatření obecné povahy).

Závěrečné shrnutí:

Na závěr, s ohledem na vše výše uvedené, pořizovatel shrnuje, že pořizování územního plánu je prováděno transparentně, v souladu se stavebním zákonem, oprávněnou úřední osobou pořizovatele a kvalifikovaným projektantem (viz výše), zpracovatelem vybraným na základě zákonného postupu.

Vyhodnocení vlivů upraveného návrhu ÚP Pardubice na udržitelný rozvoj území se pro upravený návrh k 1., 2. a 3. opakovanému veřejnému projednání nezpracovávalo, protože to nebylo požadováno ve stanovisku příslušného úřadu, v souladu s požadavky stavebního zákona (viz výše).

Maximální výška zástavby na pozemcích podatele byla snížena již v návrhu ke 2. opakovanému veřejnému projednání na základě požadavku vyplývajícího ze stanoviska Ministerstva kultury (viz výše). V návrhu k 3. opakovanému veřejnému projednání nedošlo k úpravám.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Stanoviska Orgánu ochrany přírody
 - o k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021,
 - o k návrhu před 2. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29. 5. 2025,
 - o k návrhu před 3. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-985/2026-2 ze dne 13. 1. 2026
- Stanoviska příslušného úřadu v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů
 - o opakované veřejné projednání dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD
 - o 2. opakované veřejné projednání dne 28. 5. 2025, č. j. KUPA-12164/2025-2
 - o 3. opakované veřejné projednání dne 15. 1. 2026 č. j. KUPA-765/2026-2
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů
- Stanovisko Ministerstva kultury, zn. MK 18578/2022 OPP, ze dne 28. 3. 2022

NÁMITKA Č. 45

Libor KONÍŘ

Sezemice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 53974/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku p.p.č. 1621/1 v ploše označené 165-Z nesouhlasím s využitím předmětného pozemku na OS - SPORT a označením PV. Jako vhodnější využití této lokality navrhuji bytovou výstavbu, event. Smíšené plochy obytné.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Odkazuji se na námitky opakovaně podanými Ing. Otakarem Weinerem v předcházejících řízeních o ÚP, s kterými se plně ztotožňuji. Poslední námitky byly podány 1. 10. 2025.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek parc. č. 1621/1, k. ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Libor Koníř. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemek parc. č. 1621/1 v k. ú. Pardubice byl v návrhu územního plánu Pardubic pro 3. opakované veřejné projednání zařazen v ploše OS (sport), stejným způsobem byl pozemek zařazen i v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání, opakované veřejné projednání, veřejné projednání a společné jednání. Pozemek parc. č. 1621/1 v k. ú. Pardubice je dle návrhu územního plánu Pardubice pro 3. opakované veřejné projednání součástí zastavitelné plochy 165-Z. Pro zastavitelnou plochu 165-Z je stanovena podmínka vymezit ucelenou a souvislou plochu veřejného prostranství o stanovené minimální výměře (2105 m²), do níž se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato podmínka je ve výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, zobrazena označením „PV“ (jedná se o plovoucí značku).

V námitce je vyjádřen nesouhlas s využitím předmětného pozemku v ploše označené 165-Z s využitím OS – SPORT a označením PV. Jako vhodnější využití lokality navrhuje podatel bytovou výstavbu, event. Smíšenou plochu obytnou. Podatel této námitky se odkazuje na námitky podané panem Ing. Otakarem Weinerem v řízeních (předcházejících) o územním plánu. Poslední námitky byly podány 1. 10. 2025.

Obsahem námitky podané panem Ing. Otakarem Weinerem dne 1. 10. 2025 je požadavek zařazení alespoň severní části předmětných pozemků do plochy s využitím pro bydlení (B1). Podatel nesouhlasí s žádným nově navrhovaným umístěním jakékoliv dopravní a technické infrastruktury.

Vzhledem k tomu, že od 2. opakovaného veřejného projednání k 3. opakovanému veřejnému projednání nedošlo na předmětném pozemku v návrhu ÚP ke změnám, námitka se netýká měněné části návrhu ÚP. Jedná se o bezpředmětnou námitku.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly

změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Návrh plochy OS (sport) na předmětném pozemku se v návrhu územního plánu objevil od počátku jeho přípravy. Ve výkresu urbanistické koncepce je předmětný pozemek součástí plochy významného sportovního rekreačního areálu, jedná se o plochy pro rekreaci a sport s celoměstským a vyšším významem. Ve výkresu urbanistické koncepce a na schématu koncepce rozvoje území je patrná návaznost tohoto areálu na městské nábřeží, pokračující dále na severovýchod jako rekreační nábřeží. Náleží krajinnému pásu podél řek Labe a Chrudimky, tvoří zelený pás vedoucí městem od západu k východu, pokračujícímu dále z každé strany do volné krajiny.

Územní plán na předmětném pozemku nenavrhuje umístění dopravní a technické infrastruktury. Pro podrobné řešení lokality bude sloužit navazující dokumentace.

Vymezení plochy OS na předmětném pozemku naplňuje vizi uvedenou v základní koncepci rozvoje města Pardubice v části B.1.1 písm. h): „rozdílet jako základní krajinné osy související s rekreací řeky Labe a Chrudimky, při rozhodování v území přednostně tyto osy chránit před rozvojem zástavby“, směřuje k cílům a zásadám uvedeným v části B.1.2 (B03) písm. e): „umísťováním občanského vybavení posilovat regionální význam kompaktního města a komunitní roli jádrových území sídel“, písm. g): „chránit a rozvíjet areály občanského vybavení nadmístního významu“, (B04) písm. d) „využít potenciál řek a plochy podél řek využít pro rekreační a sportovní vyžití obyvatel města; při tom chránit přírodní hodnoty území“, dle části C.1 Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice návrh podporuje prvky urbanistické struktury (C02) n) „zapojit řeky Labe a Chrudimku do organismu města jako krajinné integrační a kompoziční osy; zajistit prostupnost podél řek pro chodce a cyklisty; snížit jejich bariérový efekt (např. budováním lávek a mostů) a využít území podél řek jako významný rekreační a sportovní potenciál“, (C52) písm. h) „chránit krajinné osy území (údolí řek Labe a Chrudimka a přilehlé rekreační, sportovní a krajinné plochy); citlivě zvažovat prostorové parametry zástavby v plochách krajinných integračních a kompozičních os s ohledem na zachování volné nezastavěné krajiny v těchto osách – umožnit pouze umístění drobných staveb doplňkového charakteru.“

„Územní plán stanovuje nové plochy občanského vybavení regionálního významu přednostně umísťovat v rámci regionálních center vymezených jako prvky urbanistické koncepce.“ Na předmětný pozemek v rámci schématu zasahuje vymezení regionálního centra – nárazového.

Vymezení plochy OS na předmětném pozemku významným způsobem podporuje koncepci rozvoje města stanovenou územním plánem. Pardubice jako krajské město potřebují dostatečné zastoupení ploch občanského vybavení, určených pro sport, pro podporu rozvoje sportovišť regionálního významu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 46

Otakar WEINER

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54112/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vyjadřuji nesouhlas s využitím pozemků (1636/4, 1636/5), které spoluvlastním v ploše označené 165-Z na OS- SPORT a označením PV.

Zároveň odkazuji na námitky podané v řízeních (předcházejících) o územním plánu. Poslední podané 1. 10. 2025.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 1636/4, 1636/5, k. ú. Pardubice, spoluvlastní dle údajů v KN Ing. Otakar Weiner.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemek parc. č. 1636/4 v k. ú. Pardubice byl v návrhu územního plánu Pardubic pro 3. opakované veřejné projednání zařazen v ploše OS (sport), pozemek parc.c č. 1636/5 v k. ú. Pardubice v ploše ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň), stejným způsobem byly pozemky zařazeny i v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání, opakované veřejné projednání a veřejné projednání. V návrhu ke společnému jednání byly oba předmětné pozemky vymezeny v ploše OS (sport). Pozemek parc. č. 1636/4 v k. ú. Pardubic je dle návrhu územního plánu Pardubice pro 3. opakované veřejné projednání součástí zastavitelné plochy 165-Z. Pro zastavitelnou plochu 165-Z je stanovena podmínka vymezit ucelenou a souvislou plochu veřejného prostranství o stanovené minimální výměře (2105 m²), do níž se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Tato podmínka je ve výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, zobrazena označením „PV“ (jedná se o plovoucí značku).

V námitce je vyjádřen nesouhlas s využitím pozemků (1636/4, 1636/5) v ploše označené 165-Z na OS – SPORT a označením PV. Podatel této námitky se odkazuje na námitky podané v řízeních (předcházejících) o územním plánu. Poslední podané 1. 10. 2025.

Obsahem námitky podané dne 1. 10. 2025 je požadavek zařazení alespoň severní části předmětných pozemků do plochy s využitím pro bydlení (BI). Podatel nesouhlasí s žádným nově navrhovaným umístěním jakékoliv dopravní a technické infrastruktury.

Vzhledem k tomu, že od 2. opakovaného veřejného projednání k 3. opakovanému veřejnému projednání nedošlo na předmětných pozemcích v návrhu ÚP ke změnám, námitka se netýká měněné části návrhu ÚP. Jedná se o bezpředmětnou námitku.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Návrh plochy OS (sport) v předmětném území se v návrhu územního plánu objevil od počátku jeho přípravy. Ve výkresu urbanistické koncepce jsou předmětné pozemky součástí plochy významného sportovně rekreačního areálu, jedná se o plochy pro rekreaci a sport s celoměstským a vyšším významem. Ve výkresu urbanistické koncepce a na schématu koncepce rozvoje území je patrná návaznost tohoto areálu na městské nábřeží, pokračující dále na severovýchod jako

rekreační nábřeží. Náleží krajinnému pásu podél řek Labe a Chrudimky, tvoří zelený pás vedoucí městem od západu k východu, pokračujícímu dále z každé strany do volné krajiny.

Územní plán na předmětných pozemcích nenavrhuje umístění dopravní a technické infrastruktury. Pro podrobné řešení lokality bude sloužit navazující dokumentace.

Vymezení plochy OS v předmětném území naplňuje vizi uvedenou v základní koncepci rozvoje města Pardubice v části B.1.1 písm. h): „rozdílet jako základní krajinné osy související s rekreací řeky Labe a Chrudimky, při rozhodování v území přednostně tyto osy chránit před rozvojem zástavby“, směřuje k cílům a zásadám uvedeným v části B.1.2 (B03) písm. e): „umísťováním občanského vybavení posilovat regionální význam kompaktního města a komunitní roli jádrových území sídel“, písm. g): „chránit a rozvíjet areály občanského vybavení nadmístního významu“, (B04) písm. d) „využít potenciál řek a plochy podél řek využít pro rekreační a sportovní vyžití obyvatel města; při tom chránit přírodní hodnoty území“, dle části C.1 Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice návrh podporuje prvky urbanistické struktury (C02) n) „zapojit řeky Labe a Chrudimku do organismu města jako krajinné integrační a kompoziční osy; zajistit prostupnost podél řek pro chodce a cyklisty; snížit jejich bariérový efekt (např. budováním lávek a mostů) a využít území podél řek jako významný rekreační a sportovní potenciál“, (C52) písm. h) „chránit krajinné osy území (údolí řek Labe a Chrudimka a přilehlé rekreační, sportovní a krajinné plochy); citlivě zvažovat prostorové parametry zástavby v plochách krajinných integračních a kompozičních os s ohledem na zachování volné nezastavěné krajiny v těchto osách – umožnit pouze umístění drobných staveb doplňkového charakteru.“

„Územní plán stanovuje nové plochy občanského vybavení regionálního významu přednostně umísťovat v rámci regionálních center vymezených jako prvky urbanistické koncepce.“ Na předmětné pozemky v rámci schématu zasahuje vymezení regionálního centra – nárazového.

Vymezení plochy OS v předmětném území významným způsobem podporuje koncepci rozvoje města stanovenou územním plánem. Pardubice jako krajské město potřebují dostatečné zastoupení ploch občanského vybavení, určených pro sport, pro podporu rozvoje sportovišť regionálního významu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabývaly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 47

MHAP s.r.o.

Olbrachtova 1980/5

140 00 Praha

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 54770/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námítky dle § 52 odst. 2 a 3 ve spojení s § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 proti návrhu Územního plánu Pardubice upravenému pro 3. opakované veřejné projednání

I.

Úvod a aktivní legitimace

1. Veřejnou vyhláškou nadepsaného správního orgánu ze dne 4.2.2026, sp. zn.

OHA/19839/2015/Pv, č.j. MmP 20805/2026, nadepsaný správní orgán oznámil pokračování řízení o Územním plánu Pardubice, a to konání 3. opakovaného veřejného projednání. 3. opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Pardubice upraveného pro 3. opakované veřejné projednání se konalo dne 18.3.2026 (návrh Územního plánu upravený pro 3. opakované veřejné projednání dále jen „**Návrh ÚP**“).

2. Vlastník je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. st. 5110, jehož součástí je stavba č.p. 26, rodinný dům, 1563/11, 1563/12, 1563/13, 1563/14, 1572/7, 1572/10, 1572/11, 1573/1, 1574/8, 1574/9, 1574/10, 1574/11, 1574/12, 1574/13, 1574/14, 1579/3, 1579/4, 1579/5, 1579/6, 1581/3, 1582/3, 1582/4, 1584/7, 1584/10, 1584/11, 1584/12, 1584/13, 1601/8, 1601/15, 3503/4, 3505, 3680/6, 3684/1, 4278/3, 4280/1, 4359/1, 4359/2, 4359/3, 4359/4, 4360/1, 4360/2, 4360/3, 4360/4, 4360/5, 4360/6, 4360/7, 4360/8, 4381, 4383/1, 4383/2, 4383/3, 4383/4, 4384/1 a 4384/2, to vše umístěno v k.ú. Pardubice (dále jen „**Pozemky**“).

3. Vlastník má v úmyslu mimo jiné na Pozemcích umístit a realizovat stavbu (soubor staveb) „Multifunkční hokejová aréna Pardubice (MHAP) včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a zázemí pro sport“ (dále jen „**Záměr**“).

4. Povolení umístění a realizace Záměru je v tuto chvíli předmětem řízení o povolení záměru vedeného Magistrátem města Pardubic, stavební úřad, pod sp. zn. SÚ 39159/2026/Se (dále jen „**Řízení o povolení Záměru**“).

5. S ohledem na skutečnosti popsané v odst. 2. až 4. má Vlastník za to, že Vlastník je aktivně legitimován k podání námitek proti Návrhu ÚP ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 ve spojení s § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023.

6. Pozemky se nacházejí v lokalitě označované jako „Nová Cihelna“ (dále jen „**Lokalita Nová Cihelna**“). Pro Lokalitu Nová Cihelna byla vypracována „**Územní studie Nová Cihelna 2024**“, jejímž pořizovatelem je nadepsaný správní orgán, uveřejněná v Národním geoportálu územního plánování (kód EÚP 84646721), jejíž možnost využití byla schválena dne 15.5.2025 (tato územní studie je veřejně dostupná z: <https://uzemniplanovani.gov.cz/>; dále jen „**Územní studie**“).

II.

Námítky

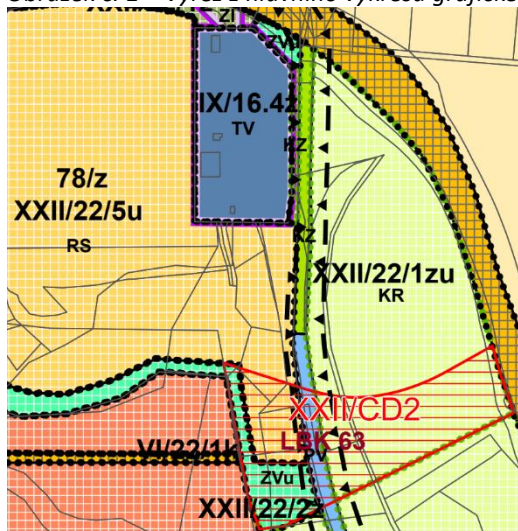
7. Vlastník tímto podává proti Návrhu ÚP následující námítky.

Námitka č. 1 – Změna trasy lokálního biokoridoru

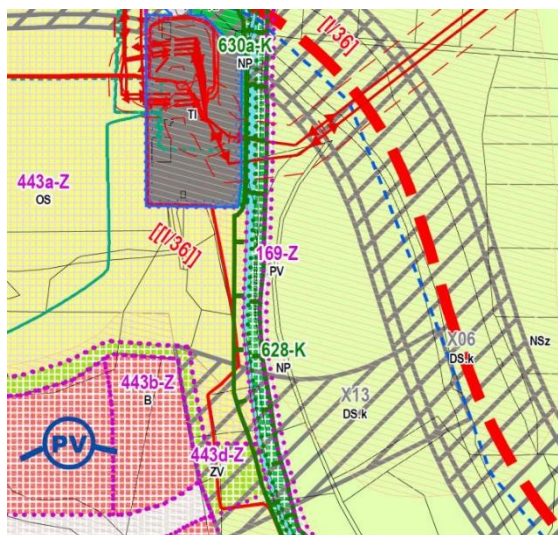
8. Tato námitka se týká území hranice mezi plochami, které jsou v Návrhu ÚP označeny jako plocha 443a-Z a plocha 628-K.

9. Stávající Územní plán města Pardubic, tj. obecně závazná vyhláška Statutárního města Pardubice č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice, ve znění pozdějších změn, včetně XXII. změny (dále jen „**Stávající ÚP**“), v tomto území vymezuje lokální biokoridor LBK 63 (dále jen „**LBK 63**“), jehož trasa (hranice) je v hlavním výkresu grafické části Stávajícího ÚP vymezena následovně:

Obrázek č. 1 – Výřez z hlavního výkresu grafické části Stávajícího ÚP



10. Návrh ÚP v tomto území vymezuje lokální biokoridor LBK 179 (dále jen „LBK 179“), jehož trasa (hranice) je v hlavním výkresu grafické části Návrhu ÚP vymezena následovně:



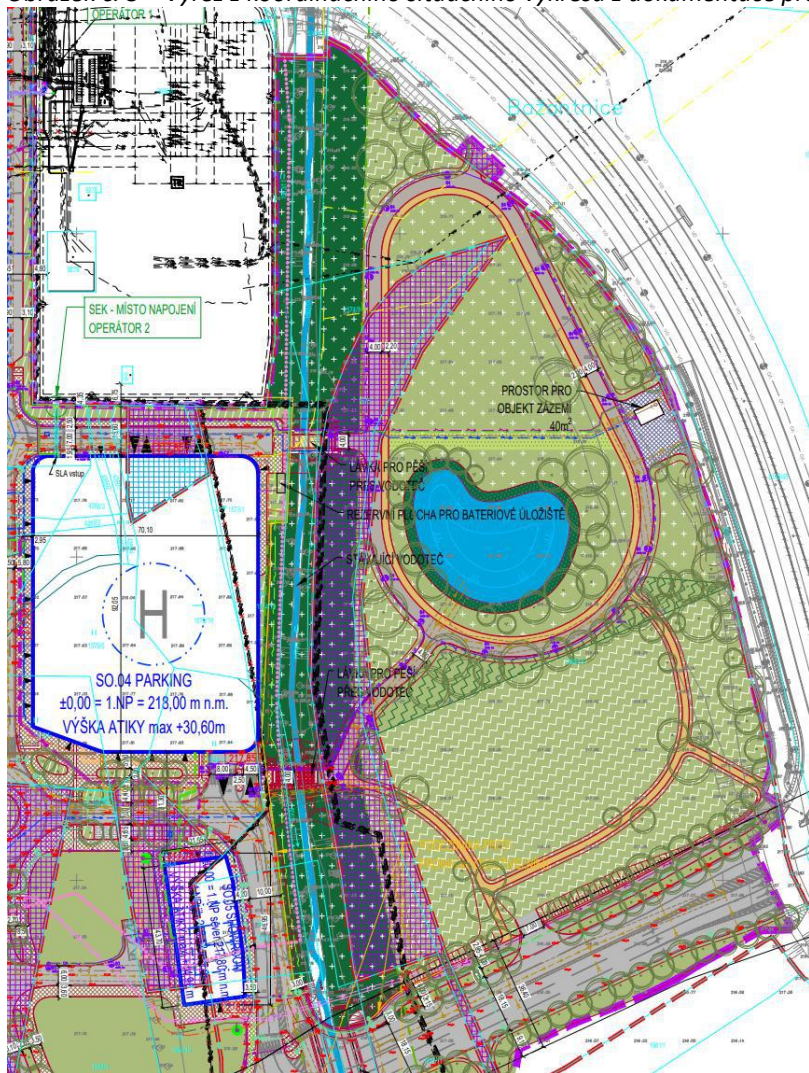
Obrázek č. 2 - Výřez z koordinačního výkresu grafické části Návrhu ÚP

11. Jak je patrné z Obrázku č. 1 a Obrázku č. 2 trasa (hranice) LBK 179 navržená v Návrhu ÚP vybočuje z trasy LBK 63 stanovené ve Stávajícím ÚP do plochy 443a-Z, u které je navrženo funkční využití OS. Navržená hranice LBK 179 je oproti hranici stávajícího LBK 63 posunuta více směrem ke středu pozemků parc. č. 1574/10 a 1584/12, umístěných v k.ú. Pardubice, jejichž výlučným vlastníkem je Vlastník (dále jen „**Pozemky dotčené LBK 179**“).

12. Na/v Pozemcích dotčených LBK 179 mají být umístěny a realizovány zejména následující stavební objekty, které tvoří součást Záměru:

- _ SO.04 Parkovací dům;
 - _ SO.101 Pátevní komunikace II.; a
 - _ SO.102 Účelová komunikace sever
- (dále jen „**Objekty dotčené LBK 179**“).

Obrázek č. 3 – Výřez z koordinačního situačního výkresu z dokumentace pro povolení Záměru



13. Umístění Objektů dotčených LBK 179 bylo navrženo plně v souladu s trasou (hranicí) LBK 63 (tj. tak, aby Objekty dotčené LBK 179 nekolidovali s trasou LBK 63) a rovněž plně v souladu s Územní studií. Soulad umístění Záměru (Objektů dotčených LBK 179) se Stávajícím ÚP (jakož i Územní studií) byl Vlastníku taktéž potvrzen ze strany Magistrátu města Pardubic, odboru hlavního architekta, a to v rámci dokumentu *Soulad záměru MHAP s Územním plánem města Pardubice a Územní studií „Nová Cihelna 2024“*.

14. Navrhované nová hranice LBK 179 (navrhované nové vymezení LBK 179) se částečně překrývá s plochou 443a-Z, ve které má být umístěn a realizován Záměr (včetně Objektů dotčených LBK 179). Je přitom zřejmé, že s ohledem na charakter Objektů dotčených LBK 179 (jedná se o trvalé stavby), Objekty dotčené LBK 179 pravděpodobně mohou představovat překážku prostupnosti LBK 179 v rozsahu, v jakém se s ním překrývají.

15. Podmínka prostupnosti lokálního biokoridoru vyplývající z definice biokoridoru obsažené v § 1 písm. b) vyhlášky ministerstva životního prostředí České republiky č. 114/1992 Sb.: „*území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť*“ je dle Vlastníka již v dostatečném rozsahu plněna stávajícím LBK 63, který je již dlouhodobě ustálen.

16. Návrh ÚP tedy oproti Stávajícímu ÚP navrhuje rozšířit stávající lokální biokoridor, aniž by pro to existoval jakýkoli racionální důvod (s ohledem na povahu biokoridoru tento důvod stěží může spočívat v potřebě rozšířit na jednom místě stávající biokoridor, toto rozšíření by nepřineslo žádný přínos funkcím, které biokoridor má poskytovat, tj. funkci prostupnosti území). Jedná se tak o prvek svévole ze strany pořizovatele Návrhu ÚP (případně o opomenutí pořizovatele).

17. Trasa LBK 63 ani LBK 179 nevychází ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění pozdějších změn (dále jen „ZÚR“). ZÚR v Lokalitě Nová Cihelna nevymezují jakýkoli biokoridor (regionální či nadregionální). Vymezení trasy (hranic) LBK 63, respektive LBK 179 je tedy plně na uvážení pořizovatele.

18. S ohledem na výše uvedené Vlastník požaduje, aby hranice LBK 179 směrem k ploše 443a-Z (Pozemkům dotčeným LBK 179) navržená v Návrhu ÚP byla upravena tak, aby zcela odpovídala hranici LBK 63 stanovené ve Stávajícím ÚP a Územní studii.

Námítka č. 2 – nesoulad návrhu biokoridoru LBK 179 se stávající Územní studií a možné negativní důsledky

19. Dalším stěžejním důvodem pro podání námitek je obava Vlastníka, že Návrh ÚP není v souladu s Územní studií. Územní studie respektuje stávající trasu LBK 63. Pokud Návrh ÚP tento rozsah biokoridoru rozšiřuje, dostává se stávající Územní studie do rozporu s Návrhem ÚP (respektive po jeho přijetí a nabytí účinnosti do rozporu s územně plánovací dokumentací). S ohledem na podmínku v rámci Návrhu ÚP, dle které je rozhodování v území Lokality Nová Cihelna podmíněno územní studií, reálně hrozí nebezpečí, že stávající Územní studie nebude moci být s ohledem na tento rozpor použita pro rozhodování v území a bude muset být namísto ní přijata územní studie nová, která bude v souladu s Návrhem ÚP, včetně řešeného LBK 179.

Jedna jediná úprava rozsahu biokoridoru LBK 63 (nadto zcela bezdůvodná) tak může přinést naprosto zásadní negativní důsledky pro rozhodování v území, a to včetně negativního dopadu do povolování Záměru Vlastníka.

20. S ohledem na výše uvedené Vlastník požaduje, aby hranice LBK 179 směrem k ploše 443a-Z (Pozemkům dotčeným LBK 179) navržená v Návrhu ÚP byla upravena tak, aby zcela odpovídala hranici LBK 63 stanovené ve Stávajícím ÚP a Územní studii.

Námítka č. 3 – rozpor šířky koridoru LBK 179 v rámci jednotlivých výkresů grafické části Návrhu ÚP

21. Za stěžejní Vlastník rovněž považuje skutečnost, že šířka LBK 179 se liší v rámci jednotlivých výkresů grafické části Návrhu ÚP (ve výkresu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření je šířka LBK 179 opticky užší než v hlavním či koordinačním výkresu grafické části Návrhu ÚP. Výše uvedené vyvolává nejasnosti, který rozsah (šířka) LBK 179 je rozhodující (závazný).

22. Vlastník požaduje, aby šířka LBK 179 byla v rámci jednotlivých výkresů grafické části Návrhu ÚP stanovena jednotně, a to v souladu s vymezením dle Stávajícího ÚP.

Námítka č. 4 – Změna využití plochy s rozdílným způsobem využití z KR na NSz

23. Tato námitka se týká území, které je ve Stávajícím ÚP označeno kódem „XXII/22/1zu“ (viz Obrázek č. 1 výše; dále jen „Plocha pro park“).

24. Stávající ÚP Plochu pro park řadí do funkční plochy *Zeleň krajinná rekreační* – KR (viz Obrázek č. 1 výše).

25. V Návrhu ÚP je navrženo zařazení Plochy pro park do funkční plochy NSz – *Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská* (viz Obrázek č. 2 výše).

26. Na/v Ploše pro Park mají být umístěny a realizovány zejména následující stavební objekty, které tvoří součást Záměru: _ SO.107 Plochy Park; _ SO.602 Krajinnářská architektura – Park vč. Vodní plochy; _ Objekt zázemí (plocha 40 m²); a _ Inženýrské sítě (dále jen „**Objekty parku**“). Objekty parku jsou graficky zobrazeny v Obrázku č. 3 výše.

27. Umístění Objektů parku bylo navrženo plně v souladu se Stávajícím ÚP (tj. plně respektuje zařazení Plochy pro park do funkční plochy KR). Soulad umístění Záměru (Objektů pro park) se Stávajícím ÚP (jakož i Územní studií) byl Vlastníku potvrzen ze strany Magistrátu města Pardubic, odboru hlavního architekta, a to v rámci dokumentu *Soulad záměru MHAP s Územním plánem města Pardubice a Územní studií „Nová Cihelna 2024“*.

28. Vlastník má za to, že navržené zařazení Plochy pro park do funkční plochy NSz znemožní umístění a realizaci Objektů parku v dosud projektované podobě na/v Ploše pro park. Vlastník má pochyby, zda Objekty pro park splňují parametry hlavního, respektive přípustného využití ploch NSz stanoveného v Návrhu ÚP (Návrh ÚP současně jako nepřipustné využití ploch NSz stanoví „*veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím*“).

29. Pro změnu využití Plochy pro park na plochu NSz přitom rovněž neexistuje jakýkoli racionální důvod.

30. V důsledku skutečností uvedených výše hrozí vážné omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům spočívající zejména v potenciální nemožnosti umístění a realizace Objektů pro Park na/v Ploše pro Park (pozemcích tvořících Plochu pro Park), pokud Plocha pro park bude zařazena do funkční plochy NSz.

31. S ohledem na výše uvedené Vlastník požaduje, aby nadepsaný správní orgán:

- upravil hlavní, respektive přípustné využití pro *NSz – plochy smíšené nezastavěného území zemědělské* navržené v Návrhu ÚP, případně u této funkční plochy stanovil přípustné využití platné pro vybrané plochy (Plochu pro park) tak, aby v Návrhu ÚP bylo výslovně umožněno umístění a realizace Objektů parku na/v Ploše pro park; případně
- zařadil Plochu pro park do takové funkční plochy, jejíž využití umožní umístění a realizaci Objektů parku na/v Ploše pro park.

III.

Odpovědnost povinného subjektu za škodu

32. Vlastník závěrem opětovně upozorňuje, že s ohledem na zásadní změny, které Návrh ÚP přináší a které jsou ve svém souhrnu způsobitelné významně omezit zastavitelnost, respektive využitelnost území v Lokalitě Nová Cihelna, zejména Záměru, se příslušný povinný subjekt vystavuje zásadnímu riziku náhrady za změnu v území dle § 133 a násl. StavZ 2021. Povinným subjektem je v tomto případě Statutární město Pardubice.

33. Vlastník připomíná, že dle § 133 StavZ 2021 je povinný subjekt povinen poskytnout náhradu nejen v situaci, kdy dojde ke zrušení zastavitelnosti pozemku, ale i v situaci, kdy dojde k významnému omezení zastavitelnosti (využitelnosti) pozemku.

34. S ohledem na výše popsané zásadní změny, které Návrh ÚP přináší, zde hrozí reálné riziko, že v případě přijetí a nabytí účinnosti Návrhu ÚP ve stávající podobě by byl tento nárok Vlastníka na náhradu škody v souladu s § 133 StavZ 2021 dán.

MHAP s.r.o.
Petr Dědek jednatel

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je ve všech částech bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely a stavební parcela uvedené na listu vlastnictví č. 76475 v k.ú. Pardubice jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti MHAP s.r.o. Jedná se o pozemky, které se nacházejí v lokalitě Nová Cihelna.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky ve vlastnictví spol. MHAP s.r.o. součástí zastavitelné plochy 443a-Z se způsobem využití „OS – SPORT“, součástí plochy 443d-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“, součástí plochy 443b-Z se způsobem využití „B- BYDLENÍ“, součástí plochy 169-Z a 466-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ a dále součástí plochy 628-K se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“, stabilizované plochy „NSz – PLOCHA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a „W – VODNÍ PLOCHA A TOK“.

Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky, jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-42 a ÚS-04 a dále, že přes část pozemků je veden koridor X13 DS.k - místní komunikace pro propojení SV obchvatu a Nové Cihelny.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého jsou předmětné pozemky řazeny do zóny V340/24m, V341/60m, V342/30m, V343/42m, V344/21m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY, dle kterého jsou předmětné pozemky řazeny do zóny S090/OBH a S292/AH.

Z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je zřejmé, že předmětné území je dotčeno vymezenými koridory pro veřejně prospěšné stavby s označením VXD018 (koridor pro místní komunikaci pro propojení SV obchvatu a Nové Cihelny (koridor X13)), VXD006 (koridor pro přeložku silnice I/36 Pardubice, Trnová – Fáblovka – Dubina (Severovýchodní tangenta, koridor X06)) a VXT003 (koridor pro horkovod mezi přivaděčem na Fáblovce a sídlištem Dubina (koridor X33)). Dále jsou v předmětném území vymezeny veřejně prospěšné opatření s označením VU100a (plocha pro zajištění funkčnosti LBK 179 (plocha 630a-K)), VU100b (plocha pro zajištění funkčnosti LBK 179 (plocha 630b-K)) a VU099 (plocha pro zajištění funkčnosti LBK 179 (plocha 628-K)). Dále jsou v předmětném území vymezeny veřejně prospěšné stavby s označením VD097 (komunikace na Nové Cihelně (plocha 466-Z)) a VD101 (cesta podél vodoteče u Nové Cihelny (plocha 169-Z)).

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V návrhu pro 3. opakované veřejné projednání došlo v předmětné lokalitě na základě vypořádání námitek zejména k úpravě

- rozsahu zóny V343,
- vymezení páteřní komunikace (zajištění souladu dílčích výkresů grafické části návrhu ÚP),
- podmínek prostorového uspořádání ploch B-BYDLENÍ z hlediska podílu zeleně,
- využití ploch se způsobem využití OS-Sport, ZV-Veřejné prostranství - veřejná zeleň,
- podmínek možného řešení vegetačních úprav pro struktury zástavby OBH a KBH,
- podmínek pro cílové uspořádání a charakter zástavby v typu struktury zástavby AH – Areálová hmotná (halová) zástavba,
- podmínek naplnění podílu zastavění a podílu zeleně
- a další.

V souvislosti se zájmem podatele realizovat v předmětném území záměr stavby „Multifunkční hokejová aréna Pardubice (MHAP) včetně napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a zázemí pro sport“ byla jím uplatněna tato námitka k návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání, kterou rozčlenil na 4 části. Jednotlivé části jsou níže vypořádány.

Ad část 1 námítky: **Změna trasy lokálního biokoridoru**

V této části námítky podatel poukazuje na odlišné trasování lokálního biokoridoru, který je v návrhu nového ÚP označen č. 179, v platném ÚP je označen č. 63. Toto odlišné trasování ovlivňuje realizaci jím plánovaného záměru. Podatel požaduje, aby hranice LBK 179 směrem k ploše 443a-Z (Pozemkům dotčeným LBK 179) navržená v Návrhu ÚP byla upravena tak, aby zcela odpovídala hranici LBK 63 stanovené ve Stávajícím ÚP a Územní studii.

Obsah této části námítky byl posouzen dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona. Z tohoto posouzení vyplývá, že se nejedná o měněnou část. V předmětné lokalitě se vymezení systému ÚSES, resp. vymezení hranice úseku lokálního biokoridoru LBK 179 od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných pozemků nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

K tomuto tématu je nutné poznamenat:

Vymezení ÚSES jako nedílné součásti ÚP je provedeno na základě zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „prováděcí vyhláška“), stavebního zákona a dalších legislativních a metodických materiálů.

Závazným podkladem pro vymezení ÚSES v návrhu nového územního plánu Pardubice, stanoveným v rámci schváleného Zadání ÚP, je dokument „*Revize lokálního ÚSES a vypracování plánu ÚSES pro správní území obce s rozšířenou působností Pardubice*“, zpracovatel: *Projekce zahradní, krajinná a GIS s.r.o., Brno, v 08/2010* (dále jen „Plán“).

V návrhu nového ÚP pro společné jednání (2016) a pro veřejné projednání (2018) byl rozsah a vymezení předmětného lokálního biokoridoru (dále jen „LBK“) převzat z uvedeného Plánu pod označením 179. V průběhu dalších fází projednání nedošlo ke změně jeho vymezení. **K LBK 179 nebyly v rámci řádných projednání (společného ani veřejného) uplatněny žádné připomínky ani námítky.**

Pro vymezení ÚSES v předkládaném návrhu ÚP je tedy výchozím podkladem výše uvedený Plán, nikoli platný ÚP a jím vymezený rozsah ÚSES. **Plán ÚSES v rámci platného ÚP** vychází ze zpracovaných GENERELŮ ÚSES (generel ÚSES vlastního města: LÖW a spol., Brno, 1983) dle zákona o ochraně přírody a krajiny a prováděcí vyhlášky. Je tedy přirozené, že rozsah LBK 63 se může od vymezení LBK 179 lišit, neboť podklady pro vymezení ÚSES nemusí být v čase identické.

Vzhledem k tomu, že změna vymezení LBK nebyla předmětem XXII. změn ÚP, nemohlo dojít k úpravě vymezení biokoridoru na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubice o zapracování této změny do návrhu ÚP. Rozhodující je proto podmínka převzetí řešení dle Plánu, stanovená v zadání nového ÚP.

Trasování lokálních biokoridorů nevychází ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění pozdějších změn, s tímto tvrzením se lze ztotožnit. V tomto případě však zpracovatel vycházel z podkladů vymezených v Zadání ÚP a již citovaného Plánu. V rámci předchozího projednání návrhu územního plánu nebyl žádným subjektem uplatněn podnět pro revizi rozsahu LBK 179.

V souladu s výše uvedeným je rozsah a vymezení LBK 179 v rámci 3. opakovaného veřejného projednání nového ÚP neměnnou částí.

Při bližším posouzení souladu záměru podatele s návrhem ÚP bylo zjištěno:

Dle soutisku vektorových dat Nového ÚP s předmětným záměrem, který provedl zpracovatel platí následující:

- SO.04 Parkovací dům – východní hrana objektu kopíruje západní hranici LBK 179; parkovací dům do LBK 179 nezasahuje.
- SO.101 Páteří komunikace II., její předmětná část - leží v koridoru silniční dopravy X13, který je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba pod označením VXD018. Koridor silniční dopravy X13 slouží pro umístění stavby místní komunikace pro propojení SV obchvatu s Novou Cihelnou; páteří komunikace II není v rozporu s Novým ÚP.
- SO.102 Účelová komunikace sever, její předmětná část o délce cca 4 m – za předpokladu, že neomezí funkčnost skladebné části ÚSES jako celku (posoudí příslušný DO), není v rozporu s Novým ÚP.

Zároveň doplňujeme, že z podstaty věci není územní studie nadřazena územně plánovací dokumentaci, tedy územnímu plánu, ale naopak. Územní studie Nová Cihelna 2024 byla v předmětné lokalitě, tedy dotčených pozemků podatele, zpracována prioritně jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň v samotné územní studii je uvedeno, že: „**Závazné regulativy dle této územní studie, které budou v rozporu s později vydanou územně plánovací dokumentací, se pro rozhodování v území nepoužijí. V takových případech se bude rozhodovat dle později vydané územně plánovací dokumentace.**“

Pořizovatel byl povinen dle usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023 zajistit zapracování pouze XXII. Změny územního plánu města Pardubice do návrhu nového ÚP pro jeho 2. opakované veřejné projednání za podmínky, že změna bude vydána do 18.12.2023. Požadavek na zapracování územní studie Nová Cihelna 2024 do návrhu nového ÚP není dán žádným usnesením zastupitelstva města a z logiky věci nebyl ani součástí dříve schváleného zadání nového územního plánu.

Ad část 2 námítky: **Nesoulad návrhu biokoridoru LBK 179 se stávající Územní studií a možné negativní důsledky**

V této části námítky podatel vyjadřuje obavu, že Návrh ÚP není v souladu s územní studií Nová Cihelna 2024. Podatel uvádí, že to bude mít za následek, že po vydání územního plánu nebude možné podle této územní studie rozhodovat. S ohledem na uvedené podatel námítky požaduje, aby hranice LBK 179 směrem k ploše 443a-Z (Pozemkům dotčeným LBK 179) navržená v Návrhu ÚP byla upravena tak, aby zcela odpovídala hranici LBK 63 stanovené ve Stávajícím ÚP a Územní studii.

Tato část námitky je úzce propojena s částí 1, ve které podatel taktéž řešil trasování biokoridoru v předmětné lokalitě ve vazbě na plánovaný stavební záměr. **Jak již bylo konstatováno výše v předmětné lokalitě se vymezení systému ÚSES, resp. vymezení hranice úseku lokálního biokoridoru LBK 179 od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětných pozemků nedotkla, proto je tato část námitky také vyhodnocena jako bezpředmětná.** Odůvodnění rozdílného vymezení LBK 63 a LBK 179 je uvedeno již v části 1 námitky.

Nadto pořizovatel uvádí, že pro předmětné území je vymezena podmínka zpracování územní studie US-42 Cihelna – sever, což je patrné z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“.

Územní studie je jedním z územně plánovacích podkladů podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále též „SZ“). V souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona lze v územním plánu vymežit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V souladu s § 30 stavebního zákona, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

V návrhu územního plánu Pardubice jsou plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, vymezeny s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města a s ohledem na potřebu stanovení detailnějších podmínek využití a zejména uspořádání území. **V souladu se zadáním územního plánu** se jedná zejména o plochy, u kterých podmínky prostorové regulace, vzhledem k jejich rozsahu nebo charakteru, nelze v potřebném detailu stanovit přímo územním plánem. Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie je tedy nutnost ve větší podrobnosti, než umožňuje řešení územního plánu, prověřit využití a uspořádání ploch, jejich dopravní obsluhu a napojení na síť TI a vymezení veřejného prostranství.

Návrh pro 2. opakované veřejné projednání vyčlenil z plochy US-04, ve které je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování, severní část zahrnující sportovní areál do samostatné plochy s podmínkou zpracování územní studie US-42 Cihelna – sever. Lokalita Nová Cihelna patří k nejzajímavějším a prioritním rozvojovým lokalitám Pardubic zahrnující novou obytnou městskou čtvrť s občanským a sportovním vybavením. Vzhledem k rozsahu a významu lokality Nová Cihelna z hlediska urbanistické koncepce města a s ohledem na potřebu stanovení detailnějších podmínek využití a zejména uspořádání území, jsou požadavky na zpracování územních studií US-04 a US-42 zcela opodstatněné. K vyčlenění samostatné plochy s podmínkou zpracování územní studie US-42 Cihelna – sever s rozšířením o zvětšený koridor VPS X13 došlo na základě vydané XXII. Změny ÚPm Pardubice. Podmínka zpracování územní studie pro tuto lokalitu je v návrhu nového ÚP kromě uvedených urbanistických důvodů ponechána i z důvodů procesních. Jelikož možnost využití Územní studie Nová Cihelna 2024 bude z hlediska nového ÚP posuzována až po jeho vydání (podrobněji viz níže).

Jak podatel námitky správně uvádí, pro lokalitu Nová Cihelna byla na základě požadavku platného ÚP města Pardubice pořízena v roce 2025 územní studie s názvem „Nová Cihelna 2024“ zpracovaná Atelierem architektury a urbanismu, s.r.o. Možnost jejího využití pro rozhodování v území byla schválena Magistrátem města Pardubic dne 15. 5. 2025. Územní studie byla zpracována z převažující části jako podklad pro rozhodování v území v souladu s platným Územním plánem města Pardubice.

V územích, kde již územní studie byly pořízeny, bude dle znění ustanovení § 317 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, nutné ověřit jejich soulad s novým ÚP Pardubic. Až na základě tohoto posouzení se bude rozhodovat, zda územní studie je plně v souladu s novým ÚP, nebo bude nutné její nové zpracování. V řadě případů se může jednat pouze o formální úkon, jímž bude ověřena a potvrzena aktuálnost územní studie.

Je nutné však uvést, že v případě Územní studie Nová Cihelna 2024, jejíž pořízení bylo iniciováno na základě požadavků platného Územního plánu města Pardubice, bylo maximální snahou pořizovatele zohlednit požadavky nového ÚP Pardubic. Není však možné v procesu pořizování územní studie zohledňovat řešení nového územního plánu, který v konečné fázi zastupitelstvo města ani nemusí vydat. Pro takový účel dochází k pořizování územní studie pro změnu územně plánovací dokumentace, nikoliv pro rozhodování v území, ke kterému dochází na základě platného územního plánu.

Pořizovatel dále znovu upozorňuje, že z podstaty věci není územní studie nadřazena územnímu plánu, ale naopak.

Očekávání podatele námitky spočívající v tom, že Územní studii Nová Cihelna 2024, pořizovanou za účelem rozhodování v území dle platného ÚPm Pardubice, bude možné využít i po vydání nového Územního plánu Pardubic, (jakožto strategického dokumentu s novou vizí) tak není legitimní.

I přes uvedená tvrzení však byla předběžně prověřena tvrzení podatele námítky o možné kolizi trasy lokálního biokoridoru LBK 179 dle nového ÚP s řešením daného území dle Územní studie Nová Cihelna 2024. Pořizovatel uvádí, že dle tohoto prověření ke kolizi nedochází a řešení LBK 179 v obou dokumentech není ve vzájemném střetu.

V době, kdy podatel uplatnil námítku, je navíc možné rozhodovat v území o plánovaném investičním záměru s ohledem na zmíněnou územní studii a platný územní plán. Podateli tedy nic nebrání v tom, aby podal žádost o vydání pravomocného rozhodnutí na místně a věcně příslušném stavebním úřadě.

Dále není možná svévolná úprava části ÚSES v novém územním plánu na základě jeho vymezení v platném ÚPm Pardubice, k jehož vymezení došlo na základě tehdy platných podkladů. Jakákoliv úprava prvku ÚSES v pořizovaném územním plánu je podstatnou úpravou, kterou je nutné projednat. Navíc, jak již bylo zmíněno výše, závazným podkladem pro vymezení ÚSES v návrhu nového územního plánu Pardubic, stanoveným i v rámci jeho schváleného zadání, je dokument „Revize lokálního ÚSES a vypracování plánu ÚSES pro správní území obce s rozšířenou působností Pardubice“, zpracovatel: Projekce zahradní, krajinná a GIS s.r.o., Brno, v 08/2010

Vymezení ÚSES jako nedílné součásti ÚP je prováděno v souladu se zněním zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), vyhlášky č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „prováděcí vyhláška“), stavebního zákona a dalších legislativních a metodických materiálů.

Ad část 3 námítky: Rozpor šířky koridoru LBK 179 v rámci jednotlivých výkresů grafické části Návrhu ÚP

V této části námítky podatel poukazuje na odlišné vymezení LBK 179 v rámci dílčích výkresů grafické části Návrhu ÚP (ve výkresu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření je šířka LBK 179 opticky užší než v hlavním či koordinačním výkresu grafické části Návrhu ÚP). Vlastník požaduje, aby šířka LBK 179 byla v rámci jednotlivých výkresů grafické části Návrhu ÚP stanovena jednotně, aby se zabránilo nejednotnosti.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel posoudil obsah části 3 námítky následovně:

V předmětné lokalitě se vymezení systému ÚSES, resp. vymezení hranice úseku lokálního biokoridoru LBK 179, v rámci jednotlivých výkresů I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ a II.1 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“ od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Námitka se netýká částí návrhu, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání, a proto je vyhodnocena jako bezpředmětná.

Tvrzení podatele námítky o rozporu šířky biokoridoru LBK 179 v rámci jednotlivých výkresů grafické části návrhu územního plánu pořizovatel odmítá. Jednotlivé výkresy je nutné porovnávat ve shodném měřítku jejich zpracování. Z odlišných měřítek výkresů logicky vyplývá odlišné zobrazení vymezení předmětného lokálního biokoridoru.

Předmětné výkresy dále nejsou ve vzájemném rozporu, neboť se liší odlišným účelem, pro který jsou zpracovány.

Výkres I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ vyjadřuje koncepční řešení území a vymezuje prvky územního systému ekologické stability jako celek. Tento výkres je závazný pro rozhodování v území, tedy například pro umístění staveb a jiné změny využití území, a určuje, kde a v jakém rozsahu má biokoridor plnit svou ekologickou funkci. V rámci tohoto výkresu jsou s ohledem na obsah předmětné námítky vymezeny:

- hranice LBK 179;
- plochy změn v krajině 628-K a 630a-K se způsobem využití NP - Plocha přírodní, které jsou určeny k zajištění funkčnosti a celistvosti LBK 179.

Plochy 628-K a 630a-K nejsou vymezeny v celé šíři LBK. Není do nich zahrnuta plocha pozemku vlastního vodního toku ani některé plochy zastavitelné, do kterých LBK okrajově zasahuje.

Naproti tomu výkres I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ slouží k vymezení pouze těch částí biokoridoru, které jsou určeny k zajištění realizace předmětného veřejně prospěšného opatření. Účelem tohoto výkresu je grafické znázornění území dotčeného právem případného vyvlastnění, a proto bývá rozsah veřejně prospěšných staveb či opatření v tomto výkresu znázorněn v odlišném rozsahu než např. ve výkrese hlavním či koordinačním. Na základě výše uvedeného toto vymezení však nepředstavuje celkový rozsah LBK. V návrhu pro 3. opakované veřejné projednání jsou v předmětné lokalitě ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ znázorněny pouze plochy NP – Plocha přírodní, které jsou určeny k zajištění funkčnosti a celistvosti LBK 179. Konkrétně se v této souvislosti jedná o veřejně prospěšná opatření VU099 a VU100a.

Požadavek na sjednocení rozsahu LBK179 ve výkresech I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ a I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ výkresů je irelevantní, neboť koordinace výkresů je zajištěna, výkresy nejsou odlišné ani rozporné. Jak již bylo uvedeno, hranice LBK179 je vymezena pouze ve výkrese I.2a. Plochy změn v krajině 628-K a 630a-K ve výkrese I.2a a plochy veřejně prospěšných opatření VU099 a VU100a ve výkrese I.3 jsou vymezeny ve shodném rozsahu.

Ad část 4 námitky: **Změna využití plochy s rozdílným způsobem využití z KR na NSz**

V této části námitky podatel brojí proti vymezení plochy se způsobem využití NSz - PLOCHA NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ. Odvolává se na způsob využití KR – ZELEŇ KRAJINNÁ REKREAČNÍ dle platného ÚP, s nímž je plánovaný záměr podatele v souladu. Podatel požaduje upravit podmínky využití plochy NSz, případně pro relevantní pozemky změnit způsob využití na takový, který by mu umožnil realizaci záměru.

Obsah této části námitky byl posouzen dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona. Z tohoto posouzení vyplývá, že se nejedná o měněnou část. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Z tohoto důvodu je tato část námitky bezpředmětná.

Nový ÚP navrhuje v rámci koncepce uspořádání krajiny v území kolem severovýchodního obchvatu plochy NSz - Plochy smíšené nezastavěného území zemědělské. V platném ÚP je toto území řazeno do ploch KR – Zeleň krajinná rekreační. Změna plochy KR nebyla předmětem XXII. změn ÚP.

K přípustnosti záměru podatele ve vztahu k návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání lze uvést:

- SO.107 Park, SO.602 Krajinářská architektura - Park vč. Vodní plochy, Inženýrské sítě

Dle návrhu Nového ÚP je plocha NSz určena pro trvalé travní porosty, sady, vodní toky a plochy, komunikace pro chodce a cyklisty, včetně pěších a cyklistických lávek či podchodů, účelové komunikace, související infrastruktura a další

Park odpovídá podmínkám využití plochy NSz.

- Objekt zázemí (plocha 40 m²)

Plocha NSz leží v nezastavěném území. V této ploše lze dle § 122 stavebního zákona v souladu s jejím charakterem povolovat záměry pro zlepšení podmínek jeho využití pro rekreaci a cestovní ruch, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra a další. Zamýšlené využití objektu musí odpovídat požadavkům § 122 odst. 1 písm. g).

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 48

Tomáš HEJČL, Tomislav PROCHÁZKA

Pec Pod Sněžkou

Námitka podána dne 24. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52756/2026 a MmP 52890/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Na základě veřejného projednání žádáme o změnu kvalifikace našeho pozemku 1557/7 zařazeného do 630b-k NSz (PLOCHA PŘÍRODNÍ) do Ploch občanského vybavení pro SPORT (OS-Sport).

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

V lokalitě máme zájem vybudovat sportoviště navazující na oblast bydlení 443c-Z. Venkovní posilovnu a kurty pro minoritní míčové sporty včetně zázemí.

Návrh ÚP v celé lokalitě při struze až do návrhové části 443d-Z umožňuje výstavbu v různé míře zastavitelnosti, a následně od pozemku 1584/7 (stejný KN označení) směrem k řece změni charakter plochy na NSz. Bez jakékoliv logiky věci a návazností.

Navrhovaná změna by umožnila v lokalitě rozvoj minoritní sportů bez dalších nákladů na infrastrukturu (navazující sousední lokalita) a umožnila by v lokalitě širší portfolio sportů v návaznosti na další sportovní rozvoj v lokalitě.

Tímto žádáme o změnu u pozemku 1557/7 (kú Pardubice, obec Pardubice) k zařazen do ploch občanského vybavení pro SPORT.

- Součástí výřez z ÚP

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1557/7 k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN v podílovém spoluvlastnictví Tomáš Hejčl a Tomislav Procházka. Namítající jsou vlastníky uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemku dotčeného návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmě zejména z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je výše uvedený pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – zemědělská“ a současně je okrajově dotčen vymezením biokoridoru LBK 179 (plocha změny v krajině 630b-K) s funkcí „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Námitka směřuje ke změně funkčního využití pozemku parc. č. 1557/7 k.ú. Pardubice z funkce přírodní na funkci odpovídající občanské vybavenosti pro sport (OS).

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se

stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. Využití pozemků dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětného území nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Pozemek parc. č. 1557/7 v k.ú. Pardubice je dle územního plánu součástí plochy smíšené nezastavěného území zemědělského. Tento pozemek je současně okrajově dotčen vymezením lokálního biokoridoru, jenž je součástí systému ekologické stability území. Funkční využití pozemku není v rámci projednávaného návrhu územního plánu měněno.

Vymezení plochy smíšené nezastavěného území zemědělského u předmětného pozemku vychází z dlouhodobé koncepce územního plánování, která respektuje jeho krajinný charakter, zemědělské využití a významné ekologické vazby v území. Okrajové dotčení pozemku vymezením lokálního biokoridoru zakládá zvýšené nároky na ochranu přírodních a ekologických funkcí území a omezuje možnosti jeho intenzivnějšího využití, zejména z hlediska umístování staveb a změn využití, které by mohly narušit funkčnost územního systému ekologické stability.

Pro řešení lokality je zpracována Územní studie Nová Cihelna 2024, která je územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území. Zadání této územní studie výslovně ukládá respektovat vymezené prvky systému ekologické stability, včetně lokálních biokoridorů, a vytvářet podmínky pro jejich ochranu a rozvoj. Územní studie klade důraz na zachování vhodného poměru mezi rozvojovými plochami a plochami nezastavěného území, které plní ekologické, stabilizační a adaptační funkce.

Zadání územní studie současně zdůrazňuje nutnost zachování a posílení zelené infrastruktury, vytváření přirozených přechodů mezi urbanizovaným územím a volnou krajinou a podporu ekologické stability území. Tyto požadavky jsou zvláště významné v místech, kde dochází ke kontaktu ploch rozvoje bydlení s nezastavěným územím zemědělského charakteru a s prvky ÚSES. Zachování stávajícího funkčního využití pozemku parc. č. 1557/7 je s těmito cíli plně v souladu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 49

Fáblůvka reality s.r.o.

se sídlem Pardubice – Polabiny, Fáblůvka 568, PSČ 53352, IČO: 28804511

Zastoupena na základě plné moci panem JUDr. Janem Brožem, Ph.D., LL.M., advokátem, se sídlem v Pardubicích.

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54781/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

I. Právní postavení podatele

[1] Podatel je společností, která realizuje mj. různé stavební projekty na území města Pardubice. V současné době je podatel vlastníkem mj. pozemků zapsaných na LV č. 12556 v k. ú. Pardubice a pozemků zapsaných na LV č. 50835 v k. ú. Trnová, přičemž výpisy z obou těchto LV činí nedílnou přílohu tohoto podání. Tyto pozemky podatele jsou mj. podle návrhu ÚP pro 3. OVP zahrnuty do plochy s rozdílným způsobem využití OV, 154-P.



Pro účely těchto námitek pozemky, které jsou součástí plochy OV a 154-P, dále též jen „Dotčené pozemky“.

[2] Dotčené pozemky jsou podle jednotlivých výkresů dále součástí lokality OV, 154-P:

- (a) ve které je v rámci I.2d výkresu koncepce dopravní infrastruktury vymezena plocha, ve které se má umístit veřejné parkoviště na terénu nebo veřejné hromadné garáže v režimu park & ride (P+R) pro zajištění parkovacích kapacit pro parkování vozidel cestujících přestupujících dále na autobus, trolejbus nebo vlak (viz odst. D67 textové části Návrhu ÚP pro 3. OVP)
- (b) má jít o plochu občanského vybavení veřejného (OV), a to ve vazbě na areály Univerzity Pardubice a středních škol (viz odst. D189 textové části Návrhu ÚP pro 3. OVP),
- (c) jde o jednu ze dvou lokalit podle Návrhu ÚP pro 3. OVP, ve které je vymezena veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze uplatnit předkupní právo ve smyslu ust. § 101 stavebního zákona ve prospěch České republiky.

[3] Zároveň podatel považuje za korektní již na tomto místě poukázat na skutečnost, která nebyla ze strany pořizovatele ani projektanta návrhu nového ÚP Pardubic reflektována. Stavební úřad dne 1. 9. 2025 č. j. MmP 120308/2025, tj. ještě před konáním 2. opakovaného veřejného projednání, vydal podle ust. § 197 a ust. § 211 stavebního zákona 2021 povolení stavby Retail III a SBU, Fáblůvka Pardubice, Pardubice, Polabiny, Poděbradská na

pozemcích p. č. 3678/11, 3678/12, 3678/24, 3678/25, 3678/26, 4243, 4245/1, 4245/4, 4245/5, 4245/6, 4245/7, 4245/8, 4246/7, 4246/16, 4246/17, 4247/1, 4247/6, 4247/7, 4248/1, 4248/2, 4268 v katastrálním území Pardubice, parc. č. 328/3, 328/5, 328/6, 328/11, 328/14, 328/15 v katastrálním území Trnová (dále jen „**Povolený záměr podatele**“ a „**Povolení záměru podatele**“). Na základě Povolení záměru podatele, které nabylo právní moci dne 27. 9. 2025, je tedy v dotčené lokalitě na Dotčených pozemcích podatel oprávněn realizovat stavbu Retailparku III, jenž navazuje na další objekty, a dvoupodlažní novostavbu souboru jednotek s administrativním provozem a související infrastrukturu.

[4] Podáním ze dne 13. 10. 2025 označeným jako „Upozornění na pochybení a nedostatky návrhu Nového územního plánu města Pardubice, Podnět ke zjednání nápravy“ (dále jen „**Upozornění podatele**“) se podatel obrátil na pořizovatele návrhu nového Územního plánu Pardubic a upozornil jej na skutečnost, že Návrh ÚP pro 2. OVP nerespektuje stávající využití území a pravomocné povolení, tedy významné limity, které je nutno respektovat v rámci územního plánování. Na toto Upozornění podatele nebylo reagováno ani žádnou písemnou reakcí či v rámci procesu územního plánování, jakkoliv jde zjevně materiálně o námitky a připomínky, jednak ani v rámci přípravy Návrhu ÚP pro 3. OVP, který – alespoň podle své deklarace – napravuje některé nepřesnosti a reaguje na vývoj v území. Proč v případě podatele k žádné reakci nedošlo, není dosud zřejmé.

II. Námitky podatele

[5] Podatel tedy namítá, že regulace v ploše 154-P, v níž jsou Dotčené pozemky podatele, je nezákonná, přičemž podatel požaduje, aby došlo k:

- a) vypuštění nezákonného omezení vlastnického práva podatele ve formě předkupního práva podle ust. § 101 stavebního zákona a souvisejícího vymezení veřejně prospěšné stavby („PO002“),
- b) vypuštění plochy 154-P z ploch, ve které má dojít k umístění veřejného parkoviště na terénu nebo veřejné hromadné garáže režimu park & ride (P+R) pro zajištění parkovacích kapacit pro parkování vozidel cestujících přestupujících dále na autobus, trolejbus nebo vlak,
- c) změně funkčního využití plochy 154-P z plochy určené pro občanskou vybavenost veřejnou (OV) na plochu smíšenou komerční (SK).

III. Odůvodnění námitek

[6] Již úvodem považuje podatel za účelné uvést, že své námitky považuje za přípustné, neboť:

- v případě dopravy došlo v rámci Návrhu ÚP pro 3. OVP k podstatné změně – vypuštění stupně automobilizace – a tedy celkově se mění koncepce dopravy v klidu, což má přirozeně zásadní dopad i na problematiku dopravy a řešení veřejných parkovišť,
- žádný z návrhů nového ÚP Pardubic neobsahoval v zásadě žádné, natož adekvátní odůvodnění vymezení plochy s rozdílným způsobem využití OV v ploše 154-P, ačkoliv zde je dokonce navrhována veřejně prospěšná stavba s předkupním právem podle ust. § 101 stavebního zákona,
- stavební zákon 2021 s účinností od 1. 7. 2024 již nezná institut předkupního práva podle ust. § 101 stavebního zákona, přičemž jde o regulativ, který je naprosto iracionální, potažmo nezákonný za těchto okolností,
- s ohledem na Povolení záměru podatele došlo k rozsáhlé koncepční změně v ploše 154-P, na což i podatel svým Upozorněním podatele upozornil, avšak toto nebylo reflektováno; za situace, kdy se zcela změnila východiska pro vymezení plochy 154-P, nelze nadále ustrnule a iracionálně setrvávat na vymezení této plochy.

[7] Podatel přitom navrženou regulaci považuje za nezákonnou hned z několika důvodů:

1. nepřípustnosti z perspektivy stavebního zákona 2021,
2. nepřezkoumatelnosti pro nedostatek důvodů,
3. porušení principu kontinuity územního plánování a legitimního očekávání podatele,
4. nesprávného zjištění skutkového stavu a nerespektování limitů v území,
5. zjevnou neproporcionalitu.

III.1. Nepřípustnost z perspektivy stavebního zákona 2021

[8] Jak již bylo uvedeno shora, zavedení předkupního práva ve vztahu k pozemku určenému územním plánem nebo regulačním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu bylo možné podle ust. § 101 (starého) stavebního zákona vymezit předkupní právo.

[9] Stavební zákon 2021 ode dne své plné aplikovatelnosti (viz ust. § 334a stavebního zákona 2021) vylučuje takovou možnost zavést do územně plánovací dokumentace obdobný regulativ. Podatel by tuto koncepční změnu spočívající v nemožnosti vymezit předkupní právo přirovnal např. ke změně koncepce dopravy v klidu, v důsledku čehož nelze v územně plánovacích dokumentacích zavádět stupeň automobilizace. Takový regulativ totiž nebude závazný, což potvrzuje i relevantní metodika Ministerstva pro místní rozvoj, která je pořizovateli nepochybně známa.

[10] Je pravdou, že řada územně plánovacích dokumentací obsahovala předkupní právo podle § 101 stavebního zákona. Z tohoto důvodu přechodné ustanovení § 327 odst. 2 stavebního zákona 2021 stanovilo: *„Předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů zaniká účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, nejpozději však uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Po zániku předkupního práva zajistí osoba oprávněná z předkupního práva jeho výmaz z katastru nemovitostí. Listinou, na jejímž základě má být právo z katastru nemovitostí vymazáno, je potvrzení o zániku práva podle katastrální vyhlášky.“*

[11] Za situace, kdy stavební zákon 2021 institut předkupního práva v případě veřejně prospěšných staveb vypouští, považuje podatel za naprosto absurdní, aby pořizovatel a zpracovatel „proti proudu“ stanovili takovou podmínku v novém ÚP Pardubic v době, kdy od platnosti stavebního zákona 2021 uplynulo téměř 5 let a od jeho plné aplikovatelnosti téměř 2 roky. Nelze považovat za zákonný postup, kdy má být vydáno opatření obecné povahy, které obsahuje nepřipustnou regulaci, u které naopak má dojít podle kogentního ustanovení stavebního zákona 2021 k jejímu neprodlenému vypuštění (viz ust. § 327 stavebního zákona 2021).

[12] Podatel marně hledal argumentaci v Návrhu ÚP pro 3. OVP a Návrhu ÚP pro 2. OVP, kdy veřejná projednání těchto dokumentací proběhla již za účinnosti a plné aplikovatelnosti stavebního zákona 2021. Podatel žádné adekvátní odůvodnění tohoto přístupu nenalezl.

[13] Konečně je nutné akcentovat, že v rámci Návrhu ÚP pro 3. OVP se počítá pouze se dvěma lokalitami na celém území města (!), v němž mají být vymezeny veřejně prospěšné stavby s předkupním právem. Jedna lokalita je PO001 pro rozšíření hřbitova v Rosicích nad Labem, druhá pak lokalita PO002, tedy plocha Dotčených pozemků. Původně přitom návrh nového ÚP Pardubic počítal s více lokalitami, přičemž v případě jedné došlo

k jejímu vypuštění v rámci opakovaného veřejného projednání (PO004), v případě druhé došlo taktéž k vypuštění s ohledem na opakované veřejné projednání a změnu koncepce lokality (PO005).

[14] Proč v případě podatele nedošlo k přehodnocení tohoto neaplikovatelného a nezákonného institutu, není nikde v návrhu nového ÚP Pardubic vysvětleno, natož adekvátním způsobem odůvodněno. Podatel považuje takový postup a přístup za zjevnou diskriminaci a postup naprosto nezákonný, který ve své podstatě nezákonně omezuje jeho vlastnické právo k Dotčeným pozemkům.

[15] Absurditu zachovávaného institutu pak umocňuje skutečnost, že v ploše 154-P došlo k vydání a právní moci Povolení záměru podatele, pročež si ani teoreticky nelze představit, že by došlo k realizaci navržené veřejně prospěšné stavby, natož k uplatnění (nezákonného) předkupního práva.

III.2. Nepřípustnost z perspektivy stavebního zákona 2021

[16] Podatel považuje regulaci v ploše 154-P předně za nezákonnou, neboť není vůbec nikde adekvátním způsobem odůvodněno, proč dochází k takto podstatné změně regulace na Dotčených pozemcích podatele, stejně tak není vyjasněno, jakým způsobem došlo k vymezení jednotlivých regulativů, proti nimž tyto námitky směřují.

[17] Podateli je zřejmé, že návrh nového ÚP Pardubic je připravován mnoho let, což samo o sobě působí problémy v tom, že území a potřeby občanů se neustále mění a vyvíjí, na což se poměrně komplikovaně reaguje. Na druhou stranu má podatel za to, že nemůže být kladeno k tíži jeho právům a oprávněným zájmům, které jsou chráněny na ústavní

úrovni (zejména jeho právo vlastnické podle čl. 11 LZPS), to, že návrh nereaguje na vývoj území ani tyto skutečnosti nijak neodůvodňuje.

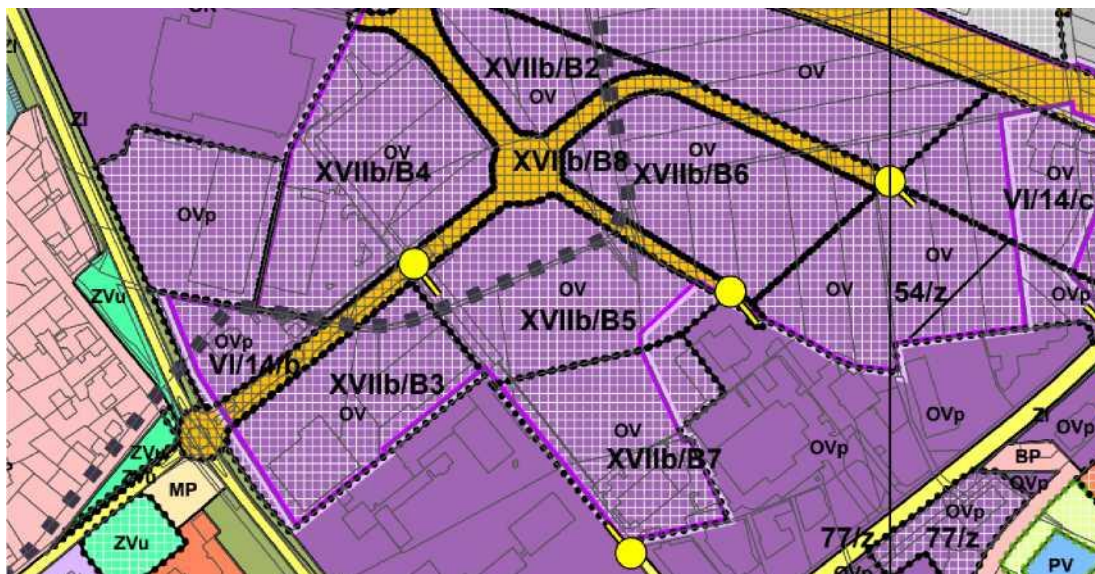
[18] Na odůvodnění opatření obecné povahy – tedy i na odůvodnění územních plánů a jejich změn – jsou kladeny požadavky podobné jako na odůvodnění správního rozhodnutí. Mělo by tedy obsahovat důvody pro vydání opatření obecné povahy, zejm. úvahy, které k vydání vedly, podklady, na základě, kterých byly parametry stanoveny, či výklad právních předpisů.

[19] Shodné vyplývá např. z komentářové literatury a soudní judikatury, kterou ve stručnosti podatel cituje:

- „podle § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určován řadou ustanovení (např. z § 172 odst. 4 správního řádu plyne, že správní orgán se v odůvodnění opatření obecné povahy musí vypořádat s uplatněnými připomínkami, s nimiž se musí zabývat jako s podkladem pro jeho vydání; dle § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy dále rozhodnutí o námitkách, které navíc musí obsahovat vlastní odůvodnění; podle § 60 odst. 3 stavebního zákona pak odůvodnění opatření obecné povahy, jímž se vymezuje zastavěné území, vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 téhož zákona). Z § 68 odst. 3 užitého přiměřeně dle § 174 odst. 1 správního řádu je však zřejmé, že v odůvodnění opatření obecné povahy nesmí chybět základní obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. I v odůvodnění opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.“¹
- „Odůvodnění územního plánu má mít základní obsahové náležitosti odůvodnění správního rozhodnutí (srov. § 68 odst. 3 ve spojení s § 174 odst. 1 správního řádu). V odůvodnění je tudíž třeba uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Totéž platí i pro odůvodnění rozhodnutí o námitkách proti územnímu plánu, které je součástí odůvodnění, a proto je třeba je vnímat ve vzájemných souvislostech s ostatními částmi opatření obecné povahy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, čj. 1 Ao 5/2010 – 169, č. 2266/2011 Sb. NSS).“²
- „Ze správního řádu vyplývá, že odůvodnění územního plánu jako opatření obecné povahy musí splňovat obecné náležitosti kladené na odůvodnění správního rozhodnutí, zejména se uvedou důvody rozhodnutí, podklady, z nichž správní orgán při vydávání opatření obecné povahy vycházel, úvahy, kterými se řídil při hodnocení podkladů a výkladu právních předpisů (§ 68 odst. 3 SpŘ). Nesplnění výše uvedených požadavků na odůvodnění způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy. Součástí odůvodnění územního plánu je také vypořádání připomínek (§ 172 odst. 4 SpŘ) a rozhodnutí o námitkách (§ 172 odst. 5 SpŘ). Rozhodnutí o námitkách obsahuje své vlastní odůvodnění, které musí vyhovovat požadavkům na přezkoumatelnost uvedeným výše, tj. musí mimo jiné naplňovat požadavky § 68 odst. 3 SpŘ.“³
- „V rámci posouzení řádného odůvodnění námitek potažmo územního plánu je dále třeba uvést, že relevantní je rovněž námitka navrhovatelek ohledně kontinuity územního plánování. Navrhovatelky zcela správně poukázaly na ustálenou judikaturu, podle níž nemůže být územní plánování činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. V zájmu právní jistoty a legitimního očekávání dotčených vlastníků je třeba respektovat kontinuitu územního plánování. To znamená, že nově přijímaná dokumentace by měla na tu stávající navazovat, tak aby se dotčené osoby mohly spolehnout na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny (např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, nebo ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).“

[20] Ze shora uvedeného je naprosto zřejmé, že má-li docházet ke změně oproti platnému ÚP Pardubic, je nezbytné, aby taková změna byla dostatečně konkrétním způsobem odůvodněna a konkrétně vymezeny důvody pro takovou podstatnou změnu.

[21] Tyto požadavky v návrzích ÚP, včetně Návrhu ÚP pro 2. OVP a pro 3. OVP naprosto absentují, a to přesto, že dochází k naprosto markantní změně. V této souvislosti považuje podatel za vhodné připomenout regulaci na Dotčených pozemcích podle platného ÚP Pardubic.



[22] Z výřezu z platné ÚP Pardubic vyplývá, že regulace daného území je poněkud odlišná, od regulace v Návrhu ÚP pro 3. OVP. Je vhodné přitom zdůraznit, že v rámci všech návrhů nového ÚP Pardubic nebylo nikdy vyjasněno, jaké závažné důvody vedly k tomu, že:

- v ploše 154-P došlo k takto podstatné změně regulace (oproti platnému ÚP Pardubic),
- proč v ploše 154-P došlo k vymezení veřejně prospěšné stavby a souvisejícího předkupního práva, což při takto intenzivním zásahu a omezení vlastnického práva (unikátním napříč celým územím města Pardubic), vskutku nelze „pokrýt“ třemi/čtyřmi větami v rámci odůvodnění; takto strohé a bezobsažné odůvodnění vskutku nenaplnuje požadavky správních soudů při takto mimořádně intenzivním zásahu do práv podatele,
- proč byla plocha 154-P zařazena mezi plochy, v nichž by mělo dojít k realizaci veřejného parkování, taktéž z odůvodnění návrhů nového ÚP Pardubic není zřejmé; v této souvislosti je vhodné zdůraznit, že pro vymezení obdobného regulativu musí být dány vskutku mimořádné důvody; nota bene za situace, kdy Návrh ÚP pro 3. OVP vlastně neřeší dopravu v klidu a původní koncepci dopravy v klidu (zvýšené požadavky) naprosto vypouští.

[23] **Celkově tedy podatel upozorňuje na zjevnou nepřezkoumatelnost předmětné regulace.**

III.3. Porušení principu kontinuity územního plánování a legitimního očekávání podatele

[24] Podatel dále musí upozornit na skutečnost, že navržená regulace je zásadním porušením principu kontinuity územního plánování a legitimního očekávání podatele.

[25] V této souvislosti podatel primárně odkazuje na tyto závěry judikatury:

- „je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků“

(...)

„Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.“

„Územní plánování je ovládáno zásadou kontinuity, která brání tomu, aby bez důležitých důvodů byla ve formálně novém územním plánu vymezena plocha s funkčním využitím odlišným od předchozího územního plánu. Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažené ve stávajícím územním plánu. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové

plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.“

- *„V rámci posouzení řádného odůvodnění námitek potažmo územního plánu je dále třeba uvést, že relevantní je rovněž námitka navrhovatelek ohledně kontinuity územního plánování. Navrhovatelky zcela správně poukázaly na ustálenou judikaturu, podle níž nemůže být územní plánování činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. V zájmu právní jistoty a legitimního očekávání dotčených vlastníků je třeba respektovat kontinuitu územního plánování. To znamená, že nově přijímaná dokumentace by měla na tu stávající navazovat, tak aby se dotčené osoby mohly spolehnout na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny (např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50, nebo ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).“*

- [26] Jak zdůrazňuje citovaná judikatura správních soudů, princip kontinuity je naprosto zásadní zásadou v oblasti územního plánování a jeho imanentním východiskem. Územní plánování totiž není nahodilý proces, s nímž by bylo možné nakládat jakkoliv. Tuto zásadu byli povinni pořizovatel, ale i projektant a určený zastupitel respektovat a nemohli se od ní jen tak mlčky odchýlit. Tuto zásadu kontinuity je nutné aplikovat jednak ve vztahu mezi platným ÚP Pardubic a všemi návrhy nového ÚP Pardubic, včetně Návrhu ÚP pro 3. OVP. Ani v jednom případě bohužel naplnění principu kontinuity nalézt nelze, neboť bez uvedení legitimních a adekvátních důvodů dochází k podstatné změně regulace a omezení práv podatele.
- [27] V daném případě dochází k naprosto zásadní změně regulace na Dotčených pozemcích. Není tolik ani podstatné, jak označuje platný ÚP Pardubic na Dotčených pozemcích vymezenou plochu s rozdílným způsobem využití, podstatná je ona markantní změna mezi stávajícím stavem a stavem podle Návrhu ÚP pro 3. OVP. Tato změna přesto není žádným způsobem odůvodněna ani vyjasněna, pročež nelze shledat naplnění požadavků judikatury ve vztahu k zásadě kontinuity územního plánování.
- [28] K otázce legitimního očekávání je pak nutné uvést, že podatel při své činnosti spoléhal v jistou stabilitu územně plánovací dokumentace. Ostatně Povolení záměru podatele není jediným rozhodnutím, které za poslední roky v dané lokalitě podatel získal. Je přitom nutné si uvědomit, že povolovací procesy jak podle stavebního zákona, tak i stavebního zákona 2021 trvají určitou dobu. Za těchto okolností je nutné trvat na tom, že legitimní očekávání podatele spočívá v tom, že bude respektována jeho dosavadní snaha využít dotčené pozemky podle platné územně plánovací dokumentace, k čemuž také konkrétně došlo.
- [29] Podatel má tedy za to, že navržená regulace bez zásadních a legitimních důvodů nenaplnuje zásadu kontinuity územního plánování a narušuje legitimní očekávání podatele.

III.4. Nesprávné zjištění skutkového stavu a nezohlednění limitů v území

- [30] Podatel dále namítá, že navržená regulace je založena na tom, že pořizovatel při přípravě Návrhu ÚP pro 3. OVP řádně nezjistil skutkový stav a nenaplnil zásadu materiální pravdy ve smyslu ust. § 3 správního řádu. Oním skutkovým stavem je totiž i skutečnost, že bylo vydáno a nabylo právní moci Povolení záměru podatele. Ostatně podatel sám pořizovatele v Upozornění podatele na tyto nedostatky upozornil a žádal, aby došlo k úpravě. Pořizovatel na toto žádným způsobem bohužel nereagoval.
- [31] Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu a komentářové literatury mj. platí, že:
- *„územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. (Limity využití) musejí být obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení (...).“*
 - *„[ú]zemní rozhodnutí, ale i stavební povolení vydaná v určitém území představují ve smyslu § 26 odst. 1 StavZ limit využití území. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech. Následný územní plán musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení. V tom se odráží základní princip právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.“*

Je možné odkázat pak na poměrně rozsáhlou další rozhodovací praxi, která dospívá k obdobným závěrům.

- [32] Pravomocné Povolení záměru podatele tedy představuje limit ve využití území. Pořizovatel a projektant byli

povinni respektovat pravomocné Povolení záměru podatele s tím, že pokud tak neučinili, byli povinni toto adekvátním způsobem odůvodnit. Žádné takové odůvodnění ovšem v Návrhu ÚP pro 3. OVP k nalezení není.

- [33] **Navrženou regulaci tedy považuje podatel za nezákonnou též z důvodu nesprávného zjištění skutkového stavu a nerespektování limitů v území.**

III. 5. Neproporcionalita regulace

- [34] I v tomto případě považuje podatel za vhodné připomenout rozhodovací praxi správních soudů. Nejvyšší správní soud k problematice proporcionality opatření obecné povahy, tedy i územně plánovací dokumentace, zdůraznil, že:

- „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“
- „Za závěrečný krok algoritmu považuje soud přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“

- [35] Problém navržené regulace tkví v tom, že proporcionalita navrženého řešení vlastně vůbec řešena není. Tento nedostatek úzce souvisí s nepřezkoumatelností navržené regulace pro nedostatek důvodů.

- [36] Ona nepřiměřenost je patrná v zásadě v případě veškerých namítaných regulativů:

- za situace, kdy Návrh ÚP pro 3. OVP mění koncepci dopravy (v klidu), bylo namíste se zabývat tím, zda je přiměřené trvat na umístění veřejného parkoviště mj. i v ploše 154-P,
- v případě veřejně prospěšné stavby a vymezeného předkupního práva podle ust. § 101 stavebního zákona nejsou uvedeny žádné úvahy stran proporcionality takového řešení, zda toto řešení může vést k naplnění cíle – nota bene za situace, kdy bylo vydáno Povolení záměru podatele, který má zcela jiný charakter,
- stejně tak důvod, proč se mění primární funkční využití plochy 154-P, taktéž není vyjasněn a rozhodně není vymezen cíl takové změny, natož její přiměřenost.

- [37] **Podatel tedy namítá, že navržená regulace (spočívající ve snížení maximální hladiny zástavby) je naprosto nepřiměřená a pro její změnu nebyly dány legitimní důvody.**

IV. Závěrečný návrh podatele

- [38] Podatel shora označil a konkrétně vymezil jednotlivé a podstatné nedostatky navržené regulace v rámci Návrhu ÚP pro 3. OVP, ale též předchozích návrhů nového ÚP Pardubic.

- [39] **Podatel tedy navrhuje, aby došlo k úpravě návrhu nového ÚP Pardubic tak, jak je navrhováno shora.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je ve všech částech bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky zapsané na listu vlastnictví LV č. 12556 v k.ú. Pardubice a pozemky zapsané na LV č. 50835 v k.ú. Trnová, vlastní dle údajů v KN společnost Fáblovka reality s.r.o. Namítající společnost (dále také jen „namítající“) je vlastníkem pozemků, které mimo jiné zasahují do namítané plochy přestavby 154-P a do stabilizovaných ploch se způsobem využití „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je plocha přestavby 154-P vymezena se způsobem využití „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“. Ve výkrese I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“ je v rozsahu plochy 154-P vymezena veřejně prospěšná stavba občanského vybavení PO002 s možností uplatnění předkupního práva dle § 101 stavebního zákona. Ve výkrese I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“ je plocha 154-P zahrnuta do širší lokality Fáblovka, pro kterou je plovoucí značkou schematicky znázorněno umístění veřejného záchytného parkoviště pro osobní automobily.

Námitka směřuje proti regulaci plochy 154-P, je strukturována v těchto bodech:

1) Namítající nesouhlasí s vymezením veřejně prospěšné stavby PO002 („rozvoj vzdělávacích a dalších souvisejících zařízení ve vazbě na areály středních škol a areál Univerzity Pardubice“) a s tím souvisejícím předkupním právem ve prospěch České republiky, což považuje za nezákonné omezení svého vlastnictví, a požaduje toto vymezení vypustit.

2) Namítající nesouhlasí s vymezením plochy pro veřejné parkoviště P+R (park & ride) nebo hromadné garáže v této lokalitě, které je v návrhu ÚP vyznačeno tzv. plovoucí značkou, a požaduje toto vymezení vypustit.

3) Namítající nesouhlasí s funkčním využitím plochy 154-P a požaduje jej změnit z plochy z občanského vybavení (OV) na plochu smíšenou komerční (SK), která by odpovídala jeho povolenému investičnímu záměru.

Namítající dovozuje přípustnost svých námitek ze skutečnosti, že v aktuálním návrhu (pro 3. OVP) došlo k podstatné změně koncepce dopravy v klidu vypuštěním výpočtu „stupně automobilizace“ dle normy ČSN 73 6110. Namítající dále tvrdí, že vymezení plochy (OV) v lokalitě 154-P postrádá adekvátní věcné zdůvodnění, a to i s ohledem na navrženou veřejně prospěšnou stavbu. Namítající považuje vymezení předkupního práva dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. za iracionální a nezákonné, neboť nová legislativa tento institut již nezná.

Zásadním argumentem namítajícího je pravomocné povolení stavby „Retail III a SBU, Fáblovka Pardubice, ...“ č. j. MmP 120308/2025 ze dne 1. 9. 2025 s nabytím právní moci dne 27. 9. 2025, na základě kterého lze v dotčené lokalitě realizovat stavbu Retailparku III a dvoupodlažní novostavbu souboru jednotek s administrativním provozem a související infrastrukturu. Namítající se ohrazuje proti nezpracování tohoto povolení do návrhu ÚP.

Regulace v ploše 154-P je napadána pro rozpor se zásadou kontinuity územního plánování, neboť vlastník v dobré víře vynaložil prostředky na přípravu projektu v souladu s dosavadním určením pozemků. Namítající považuje navržené omezení svého vlastnického práva za zjevně neproporcionální, nezdůvodněné a nereagující na faktický vývoj v území.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil:

V předmětné lokalitě se vymezení plochy 154-P z hlediska funkčního využití, z hlediska vymezení veřejně prospěšných staveb ani z hlediska dopravní koncepce nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V těchto částech dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyly proto předmětem aktuálního projednávání.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy ve všech částech bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel k předmětné lokalitě doplňuje:

Ad 1)

Namítající rozporuje zákonnost vymezení předkupního práva s odkazem na nový stavební zákon. K tomu pořizovatel uvádí:

Vzhledem k tomu, že ÚP je dokončován v režimu zákona č. 183/2006 Sb., je institut předkupního práva vymezeného podle § 101 tohoto zákona zákonný a v návrhu ÚP figuruje jako součást navržené koncepce.

Argument namítajícího, že vymezení předkupního práva pouze ve dvou lokalitách (PO001 a PO002) je diskriminační, pořizovatel vyvrací upřesněním, že tyto dva případy představují případ veřejně prospěšné stavby občanského vybavení, další plochy s možností uplatnění předkupního práva jsou vymezeny pro veřejná prostranství.

V lokalitě plochy 154-P (PO002) trvá veřejný zájem na rozvoji vzdělávací infrastruktury ve vazbě na areály středních škol a Univerzitu Pardubice. Veřejně prospěšná stavba je vymezena v souvislosti s návrhem plošného rozvoje obytného území a předpokládaným růstem počtu obyvatel města pro možné rozšíření kapacity zařízení středoškolského nebo vyššího odborného vzdělávání na území města. Zároveň je důvodem pro rozvoj vzdělávacích zařízení ve vazbě na areál Univerzity Pardubice její regionální význam a pozitivní přínos pro město Pardubice; s tím souvisí také stabilizace a zajištění umístění areálů vyššího vzdělávání uvnitř kompaktního města.

Vymezení veřejně prospěšné stavby v územním plánu slouží k zajištění rozvoje nebo ochrany území města prostřednictvím staveb veřejné infrastruktury. Tento institut umožňuje obci, kraji nebo státu získat potřebné pozemky pro realizaci záměrů, které jsou v nadřazeném veřejném zájmu.

Pořizovatel dále uvádí srovnání zákona č. 183/2006 Sb. a zákona č. 283/2021 Sb. z hlediska možností použití konkrétního právního nástroje (vyvlastnění či předkupního práva) pro veřejně prospěšnou stavbu občanského vybavení:

Podle zákona č. 183/2006 Sb. (starý stavební zákon) bylo možné pro veřejně prospěšné stavby občanského vybavení (a pro plochy veřejných prostranství) vymezit v územním plánu předkupní právo podle § 101. Toto právo bylo věcným právem zapisovaným do katastru nemovitostí. Pořizovatel zdůrazňuje, že u veřejně prospěšných staveb občanského vybavení a ploch veřejných prostranství bylo možné vymezit „veřejnou prospěšnost“ právě jen formou plochy s možností uplatnění předkupního práva. Možnost vyvlastnění podle starého stavebního zákona byla vázána pouze na veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury.

Zákon č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon) koncepci zřízení předkupního práva v územním plánu opouští. Namísto toho umožňuje u všech typů veřejně prospěšných staveb, tedy včetně občanského vybavení i veřejných prostranství vymezit plochu s možností vyvlastnění.

Vymezení předkupního práva pro veřejně prospěšnou stavbu občanského vybavení podle zákona č. 183/2006 Sb. bylo nezbytným nástrojem k zajištění realizovatelnosti urbanistické koncepce. Předkupní právo podle § 101 tohoto zákona slouží jako preventivní nástroj a v praxi znamená, že pokud by se vlastník rozhodl pozemky prodat třetí straně, oprávněná osoba (zde ČR) má možnost do transakce vstoupit a získat pozemky do svého vlastnictví.

Územní plán Pardubice se podle přechodných ustanovení nového stavebního zákona (§ 323 odst. 9) dokončuje podle zákona č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek. Vzhledem k výše popsané odlišnosti v možnostech uplatnění konkrétního právního nástroje není možné v ÚP dokončovaném podle zákona č. 183/2006 Sb. vymezit veřejně prospěšné stavby občanského vybavení a veřejná prostranství s možností vyvlastnění. Nelze tak tedy dopředu řešit adaptaci na nový stavební zákon, ačkoli o to nový ÚP z důvodu zajištění maximální efektivity jeho přípravy a z důvodu eliminace potřeby jeho změn usiluje. V částech řešení, kde to bylo možné, došlo k úpravě dokumentace s ohledem na nový stavební zákon (viz např. nahrazení dohod o parcelaci územními studiemi nebo i v této námitce řešený výpočet parkovacích kapacit). V případě stanovení právního nástroje pro realizaci veřejně prospěšných staveb občanského vybavení a ploch veřejných prostranství to ale z výše popsaných důvodů není možné.

Dokončovaný ÚP Pardubice musí respektovat zákonné limity platné v době jeho pořizování (zákon č. 183/2006 Sb.). Proto u veřejně prospěšných staveb občanského vybavení nemůže dopředu definovat možnost vyvlastnění, kterou zavádí až nový stavební zákon, i když by to z hlediska budoucí správy území bylo efektivní. Pro předmětný záměr vymezený jako veřejně prospěšná stavba občanského vybavení se proto v souladu s § 101 zákona č. 183/2006 Sb. zřizuje předkupní právo ve prospěch České republiky.

Pořizovatel shrnuje, že veřejný zájem na vymezení veřejně prospěšné stavby v této lokalitě spočívá v rozvoji veřejného občanského vybavení zřizovaného pro střední a vysoké školství, v nutnosti zajistit stabilizaci a rozvoj vysokého školství

v rámci Pardubického kraje. Zřizovatelem Univerzity Pardubice je Ministerstvo školství, proto je předkupní právo stanoveno pro ČR.

Podle nové právní úpravy (zákon č. 283/2021 Sb.) již nelze v územním plánu vymezovat předkupní právo k pozemkům určeným pro veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství. V souladu s § 327 odst. 2 nového stavebního zákona toto předkupní právo zanikne nejpozději uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud nebude dříve změnou územního plánu vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Pořizovatel pro úplnost informací dodává, že zrušení předkupního práva dle zákona č. 283/2021 Sb. a prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, bude předmětem změny územního plánu po jeho vydání.

Ad 2)

Lokalita Fáblovka (plochy 153-P, 154-P, část plochy 151-P a navazující stabilizované plochy) je v ÚP definována jako „severní brána do města“. Z hlediska dopravní koncepce je v této lokalitě uvažováno s veřejným záchytným parkovištěm. Hlavní důvody jeho vymezení v této lokalitě jsou tyto:

- zachycení osobní automobilové dopravy přijíždějící do Pardubic ze severního směru ještě před vstupem do kompaktně zastavěného území města a umožnění přestupu na MHD;
- snížení dopravní zátěže v centru města, zejména v Městské památkové rezervaci (MPR), která je nejvýznamnější kulturní hodnotou území;
- zajištění veřejného zájmu na integraci individuální dopravy s veřejnou hromadnou dopravou (autobusy, trolejbusy), čímž je naplňována vize udržitelné mobility.

Koncepce veřejných záchytných parkovišť v novém ÚP Pardubice je klíčovou součástí strategie udržitelné mobility, jejímž cílem je snížit intenzitu individuální automobilové dopravy v centru města a podpořit využívání veřejné hromadné dopravy. Kapacitní parkovací zařízení jsou soustředěna především do tzv. bran do města (Fáblovka, Nádraží, Dubina, Zborovské náměstí), které tvoří reprezentativní vstupy a definují hranici kompaktního města.

Veřejné záchytné parkoviště Fáblovka je tak nezbytnou součástí koncepce dopravy v klidu a jeho vymezení odpovídá schválenému zadání i urbanistickým cílům města.

Pro veřejné záchytné parkoviště je v návrhu ÚP pro širší lokalitu Fáblovka vymezena tzv. plovoucí značka. Přesné umístění a rozsah parkovacích kapacit bude stanoven až na základě podrobnější projektové dokumentace, která zohlední aktuální vazby na veřejnou hromadnou dopravu a konkrétní majetkoprávní vztahy.

V oblasti regulace dopravy v klidu došlo v návrhu pro 3. opakované veřejné projednání k úpravě v tom smyslu, že bylo zohledněno vydání vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. S účinností od 1. 7. 2024 požadavky na počet parkovacích stání stanovuje § 7 této vyhlášky s odkazem na její přílohu č. 1.

Pro výpočet potřeby parkovacích stání pro jednotlivé záměry byl v původním návrhu ÚP stanoven součinitel redukce stání dle ČSN 73 6110 a byly vymezeny hranice zón pro dva různě nastavené součinitele.

Od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Pokud by územní plán pořízený podle zákona č. 183/2006 Sb. obsahoval stanovení stupně automobilizace (nebo stanovení součinitele redukce stání) podle normy ČSN 73 6110, pak by se jednalo ve smyslu § 324 zákona č. 283/2021 Sb. o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona, která nemůže být její součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního plánu musí být vypuštěna. Podrobnosti k této situaci uvádí metodické doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR „Požadavky na počet parkovacích stání ve vazbě na územně plánovací dokumentaci“.

Z tohoto důvodu byla v návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání ustanovení týkající se vymezení zón se stanovenými součiniteli redukce parkovacích stání dle ČSN 73 6110 nahrazena ustanovením, že výpočet potřebných stání bude proveden dle platné legislativy.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání došlo tedy pouze k vypuštění již neplatných součinitelů redukce stání pro výpočet podle normy ČSN 73 6110 a grafické znázornění zón pro tyto součinitele s tím, že výpočet kapacity dopravy v klidu bude probíhat dle aktuálně platných právních předpisů. Samotná koncepční potřeba vybudovat v lokalitě záchytné parkoviště se tím však nemění.

Vymezení plochy pro veřejné záchytné parkoviště je činěno ve veřejném zájmu na rozvoji veřejné dopravní infrastruktury. Vymezení plochy pro záchytné parkoviště v ÚP plovoucí značkou umožňuje nalézt v rámci navazující projektové přípravy optimální řešení, které bude k soukromému majetku maximálně šetrné při zachování funkčnosti záměru.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že samotná koncepce systému veřejných záchytných parkovišť nebyla v etapě 3. opakovaného veřejného projednání předmětem změn.

Ad 3)

Návrh nového ÚP zcela logicky přináší novou koncepci řešeného území. V rámci možností a v relevantních či jinak opodstatněných případech přebírá řešení dle platného ÚP, nicméně jedná se o nový a zásadní strategický dokument pro rozvoj města a z logiky věci by plně převzetí koncepce předchozího díla, resp. plně přebírání nastavených podmínek dle platného ÚP popíralo samotný smysl pořízení plánu nového. Územní plán je vydáván za účelem územního rozvoje obce *pro futuro*, tzn. že jeho podmínky jsou vztahovány na nové záměry v území od nabytí jeho účinnosti.

Lokalita Fáblovka je v novém ÚP definována jako jedna z klíčových „bran do města“. Zásady urbanistické koncepce stanovené pro tuto plochu v textové části v odstavci (C05) výslovně ukládají rozvíjet lokalitu jako reprezentativní vstupní prostor města nadmístního anebo regionálního významu; rozvíjet ji zejména jako území nadmístní vybavenosti a administrativní a vědecko-výzkumný hub ve vazbě na Univerzitu Pardubice a další související, vzdělávací a vědecko-výzkumné aktivity. Vymezení plochy (OV) namísto namítajícím požadovaného vymezení jako plochy (SK) lépe garantuje budoucí využití území pro tyto veřejně prospěšné účely regionálního významu.

I ve stávajícím ÚPm Pardubice je tato lokalita vymezena se způsobem využití „OV – občanská vybavenost vyšší“. Dle platných regulativů slouží plochy (OV) pro zařízení městského, regionálního, příp. nadregionálního významu, jako je veřejná správa, administrativa, školství, věda a výzkum, zdravotnictví a sociální péče, ale také stavby a zařízení pro obchod.

Dle nového ÚP Pardubice je plocha 154-P je zařazena do kategorie „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“. Hlavním využitím je občanské vybavení veřejné. Přípustné využití zahrnuje i občanské vybavení komerční, avšak *„zařízení komerčního občanského vybavení velkoplošná a velkoprostorová, zařízení pro velkoplošný maloobchod a velkoobchodní prodej, společenská a zábavní centra, výstavní areály, administrativní areály a jiná komerční zařízení s vysokými nároky na dopravní obslužnost“* jsou uvedena v nepřípustném využití.

Návrh nového ÚP v tomto ohledu do značné míry respektuje kontinuitu územního plánování, přebírá a potvrzuje dlouhodobě stanovenou koncepci, primární funkční využití se nemění. Nově stanovená koncepce v předmětné lokalitě ale upřednostňuje rozvoj vzdělávací infrastruktury na úkor komerčních aktivit. Vzhledem k uvedené vazbě na Univerzitu Pardubice a střední školy, tedy stávající instituce v navazujícím území, logicky nelze pro plochu, která předpokládá rozvoj školství ve vazbě na tyto instituce, uvažovat jinou lokalitu.

Existence pravomocných povolení pro komerční záměry (např. „Retail III a SBU, Fáblovka Pardubice, ...“) je limitem využití území, který ÚP respektuje v tom smyslu, že nový ÚP nepůsobí retroaktivně a neruší již nabytá práva. Nemůže však rezignovat na vymezení ploch pro veřejný zájem v dlouhodobém horizontu.

Pořizovatel dále doplňuje, že územní plán není a nemůže být neměnným dokumentem. V průběhu času (stávající ÚPm Pardubice je z roku 2001) dochází v území i ve společnosti k zásadním změnám, na které musí orgány územního plánování reagovat. Mezi základní úkoly územního plánování patří stanovení celkové koncepce rozvoje a posouzení změn s ohledem na aktuální hodnoty a veřejné zájmy. V případě nového ÚP Pardubice se jedná o zcela novou územně plánovací dokumentaci, novou koncepci rozvoje území, která nemá za povinnost zcela respektovat urbanistickou koncepci předchozího územního plánu, přestože z ní může vycházet. Tato nová územně plánovací dokumentace je pořizována již za jiných okolností než ta předešlá.

Požadavek na kontinuitu nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, což by vedlo k absolutní neměnnosti poměrů v daném území (rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010-644 a rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 28. 8. 2023, č. j. 54 A 34/2023-83). Kontinuita územního plánování nesmí být vykládána tak, aby se obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu (rozsudek NSS ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73).

Závěrem pořizovatel připomíná, že na konkrétní podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Metodické doporučení MMR „Požadavky na počet parkovacích stání ve vazbě na územně plánovací dokumentaci“

NÁMITKA Č. 50

Vít GRUNTORÁD

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54857/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 3T3, k-ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Příloha - Námitka k územnímu plánu

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 353, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN pan Vít Gruntorád. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námítka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 51

Radek KOLÁŘ

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 54868/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 1100, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Příloha - Námitka k územnímu plánu

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 1100, k.ú. Rosice nad Labem, spoluvlastní dle údajů v KN pan Radek Kolář. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námitka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamena, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 52

MUDr. Luboš DUŠEK

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 54863/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku p.p.č. 249/6, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Příloha - Námitka k územnímu plánu

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 249/6, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN pan MUDr. Luboš Dušek. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námitka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznámé, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 53

Martin NOVÁK

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 55064/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 775, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Příloha - Námitka k územnímu plánu

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 775, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN pan Martin Novák. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námitka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 54

Ondřej OSVALD

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 55049/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 368, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na mých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Příloha - Námitka k územnímu plánu

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 368, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN pan Ondřej Osvald. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námitka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznámá, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 55

Edita HNYKOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 55054/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 783, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na mých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Příloha - Námitka k územnímu plánu

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 783, k.ú. Rosice nad Labem, spoluvlastní dle údajů v KN paní Edita Hnyková. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námitka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 56

Ivana DVOŘÁKOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 55040/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 410, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 410, k.ú. Rosice nad Labem, spoluvlastní dle údajů v KN paní Ivana Dvořáková a pan Vladimír Dvořák. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznámá, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 57

Vladimír HYKEL

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 55044/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku p.p.č. 249/1, 249/2, 249/4, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 249/1 a 249/42, k.ú. Rosice nad Labem spoluvlastní dle údajů v KN pan Vladimír Hykel. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku. V námítce byla dále uvedena pozemková parcela č. 249/4, k.ú. Rosice nad Labem, kterou dle údajů v KN pan Vladimír Hykel nevlastní.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu

evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 58

Jiří KAREŠ

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 55081/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. _____, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 249/19, k.ú. Rosice nad Labem, spoluvlastní dle údajů v KN pan Jiří Kareš a paní Štěpánka Karešová. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznámé, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 59

Veronika BORNOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 55086/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 249/21, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojiv, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 249/21, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN paní Veronika Bornová. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 60

Hana DRAHOŠOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 55091/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 780, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Příloha - Námitka k územnímu plánu

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojiv, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 780, k.ú. Rosice nad Labem, spoluvlastní dle údajů v KN paní Hana Drahošová. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznámá, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;

- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 61

Bohdana ROHLÍKOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 55093/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 777, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 777, k.ú. Rosice nad Labem, spoluvlastní dle údajů v KN paní Bohdana Rohlíková. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 62

Marek BERNARD

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 54835/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 1606, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 250/67, k.ú. Rosice nad Labem, stavební parcely č. 1606 a 1607, k.ú. Rosice nad Labem spoluvlastní dle údajů v KN pan Marek Bernard a paní Vladimíra Bernardová. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 63

Vladimíra BERNARDOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: 54839/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 1606, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Příloha - Námitka k územnímu plánu

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojiv, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 250/67, k.ú. Rosice nad Labem, stavební parcely č. 1606 a 1607, k.ú. Rosice nad Labem spoluvlastní dle údajů v KN pan Marek Bernard a paní Vladimíra Bernardová. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 64

Miloš ŠMIDBERSKÝ

Pardubice

Námitka podána dne 25.3.2026, pod č. j.: MmP 55096/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č., k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na mých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 249/50 a 249/33, k.ú. Rosice nad Labem a pozemkovou parcelu č. 141/14, k.ú. Trnová vlastní dle údajů v KN pan Miloš Šmidberský. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 65

Petr KOHOUTEK

Hluk

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54916/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 393, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením, níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech, a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové, tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě, a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 393, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN pan Petr Kohoutek. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 66

Lenka ŠMÍDOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 55022/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 486, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením, níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech, a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové, tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spořovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spořovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě, a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 486, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN paní Lenka Šmídová. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 67

Aleš NOVOTNÝ

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54899/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 550, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením, níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech, a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové, tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě, a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 550, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN pan Aleš Novotný. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 68

František KMONÍČEK

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 55030/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 551, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením, níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech, a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové, tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě, a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 551, k.ú. Rosice nad Labem, spoluvlastní dle údajů v KN pan František Kmoníček a paní Helena Kmoníčková. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 69

Petr BĚLOUŠEK

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54912/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 845, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením, níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech, a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové, tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě, a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedená o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 845, k.ú. Rosice nad Labem, spoluvlastní dle údajů v KN pan Petr Běloušek. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 70

František KUBÍN

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: 54874/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 857, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 857, k.ú. Rosice nad Labem, spoluvlastní dle údajů v KN pan František Kubín a paní Helena Kubínová. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 71

Petr MACHALA

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: 54851/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 356, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spořovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spořovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 356, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN pan Petr Machala. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 72

Iva ŠPONAROVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: 54849/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 362, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 362, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN pan Iva Šponarová. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
-

NÁMITKA Č. 73

Ivana BARTOŇOVÁ

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: 54847/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 999, k.ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spořovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spořovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Namítáme tímto, že oblast Rosice nad Labem - Kréta, kde mají být zprůjezdněny místní komunikace - ulice Heyrovského, Severní, Foerstrova, Riegrova neodpovídají:

- Rozhledové poměry v křižovatce zajišťují bezpečný výhled řidičů pro včasnou reakci a zabránění nehodám. Jsou definovány normami ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110 pomocí rozhledových trojúhelníků, ve kterých nesmí být překážky vyšší než 0,7 m (např. zeleň, ploty). Rozměry závisí na návrhové rychlosti, přičemž např. přičemž např. při 50km/h je délka rozhledu vlevo 65 m a vpravo 70 m.
- Řeší to normy ČSN 73 6102 a ČSN 73 6110

Dále se na místních komunikacích nacházejí již poruchy na vozovce a to:

- **Trhliny:** Podélné, příčné, síťové (mapové) nebo reflexní trhliny, které vznikají přenesením poruch z podkladních vrstev.
- **Plošný rozpad (drolení):** Ztráta pojivá, která vede k uvolňování kameniva.

Dále hrozí propad silničních vpustí přejezdem více osobních vozidel

Další věc, že se nejedná o stavbu ve veřejném zájmu -

Stavby ve veřejném zájmu (veřejně prospěšné stavby) jsou objekty a infrastruktura sloužící k uspokojování potřeb veřejnosti, jako jsou školy, nemocnice, dopravní stavby (silnice, dráhy), energetická zařízení či parky. Tyto stavby, často financované státem či obcemi, mohou být v územním plánu určeny k vyvlastnění pozemků.

Klíčové oblasti a příklady staveb ve veřejném zájmu:

Dopravní infrastruktura: Dálnice, silnice, drahý, vodní cesty, letiště a související zařízení.

Technická infrastruktura: Vodovody, kanalizace, čistírny odpadních vod, elektrická vedení, plynovody.

Občanské vybavení: Školy, školky, zdravotnická zařízení (nemocnice, polikliniky), kulturní a sportovní areály.

Veřejná prostranství: Parky, náměstí, veřejná zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 999, k.ú. Rosice nad Labem a pozemkovou parcelu č. 250/55, k.ú. Rosice nad Labem vlastní dle údajů v KN paní Ivana Bartoňová a pan Vojtěch Kadrda. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námítka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učeny k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové. Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;

- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 74

René VAHALA

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54893/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k napojení rozvojových ploch pro bydlení 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na stávající komunikace v lokalitě Kréta a k zařazení obslužných komunikací, které tyto plochy dopravně napojují a jsou součástí rozvojových ploch veřejného prostranství 133-P, 134-P a 135-P, která navazují na stávající komunikace, jako veřejně prospěšných staveb VD086, VD087 a VD088.

Stávající komunikace - ulice Severní, na kterou navazuje komunikace vymezená jako veřejně prospěšná stavba VD087 se nachází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemku st.p.č. 3T3, k-ú. Rosice nad Labem, a stavby rodinného domu, která je součástí tohoto pozemku nesouhlasím s napojením níž uvedených rozvojových ploch na ulici Severní a cítím se uvedeným napojením rozvojových ploch dotčena na svých vlastnických právech a to z těchto důvodů:

Zhoršení pohody bydlení: zvýšení frekvence dopravy jak automobilové tak pěší, zvýšení hluku z dopravy

Znehodnocení majetku: zvýšení hluku, průjezdná komunikace - zvýšení dopravy, otřesy z dopravy - možnost narušení statiky domu.

Obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními, a to kolem mé nemovitosti.

Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 133-P pro dopravní napojení a obsluhu území 060-P, 136-P, 137-P a 138-P navazuje na ulice Riegrova a Foersterova. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 134-P je prodloužením ulice Severní a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 136-P a 137-P. Obslužná komunikace, která je součástí rozvojové plochy veřejného prostranství 135-P je prodloužením ulice Heyrovského a slouží pro dopravní napojení a obsluhu území 137-P a 138-P.

Stávající území rodinných domů Kréta, které je součástí stabilizované plochy je dopravně napojeno na ulici Bělehradskou a Jiřího Potůčka pouze dvěma sjezdy. Veškerý provoz, který zajišťuje dopravní napojení a obslužnost tohoto území vede přes ulice Legionářskou a Spojovací. Napojení nových rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P přes stabilizované území Kréta by zvýšením provozu, otřesy a hlukem nadměrně zatížilo nejen už nyní exponované ulice Legionářskou a Spojovací, ale celou síť obslužných komunikací na území Kréta. Obslužné komunikace tohoto území jsou koncipovány jako obslužné pro stávající kapacitu území. Napojením nových rozvojových ploch by se provoz téměř zdvojnásobil.

Ulice Heyrovského, Severní, Foersterova a Riegrova jsou v současné době slepé ulice, které slouží pouze pro dopravní napojení a obsluhu několika rodinných domů a jejich pozemků, ulice, které mají konstrukci a šířkové uspořádání odpovídající frekvenci stávající dopravy a umožňující! dopravu v klidu (parkování OA).

Dále nesouhlasím, aby napojená obslužná komunikace na ulici Severní byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD087. Napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P je sice navrženo pěti dopravními napojovacími body, z toho čtyři v celém rozsahu a pátý částečně, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby, ale bez podmínky, že rozvojové plochy musí být dopravně napojeny na všechny vymezené a navržené napojovací dopravní body, navozuje obavy, že bude realizováno napojení pouze jedno nebo dvě a to ještě s podporou režimu "vyvlastnění" pro veřejně prospěšnou stavbu.

Návrh řešení:

Dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu.

Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 409, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN pan René Vahala. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek st.p.č. 353, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezen jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „B – BYDLENÍ“. Vymezení ploch 133-P, 134-P a 135-P z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P, v k.ú. Rosice nad Labem, vymezeny jako změnové plochy „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení veřejně prospěšných staveb zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého jsou plochy 133-P, 134-P a 135-P vymezeny jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD086, VD087 a VD088.

Námitka směřuje proti napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P, 138-P na ulici Severní z důvodu zhoršení pohody bydlení, znehodnocení majetku a obavy z napojení rozvojových lokalit pouze jedním nebo dvěma napojeními. Namítající požaduje dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P pouze z ulice Jiřího Potůčka pro automobilovou dopravu, ostatní napojení ponechat pouze pro pěší a cyklistickou dopravu. Nebo vložit podmínku pro zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P, že dopravní napojení bude ve všech pěti místech dle návrhu územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání jsou plochy 060-P, 136-P, 137-P a 138-P učený k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plochy jsou součástí ucelené lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné obytné území města.

Plocha 060-P je ve větším rozsahu (včetně části plochy 132-P „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“) vymezena v Územní plánu města Pardubice s označením 60/z. Plochy 136-P, 137-P a 138-P jsou ve shodném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezeny v platném Územním plánu města Pardubice s označením 61/z.

V návrhu ÚP je plocha 133-P vymezena pro zajištění pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 060-P, 136-P, 137-P, 138-P a dále pro zajištění prostupnosti podél vodního toku v rámci komplexního urbanistického rozvoje Trnové.

Vymezením plochy jsou vytvořeny podmínky zejména pro zajištění prostupnosti z ulice Jiřího Potůčka podél vodního toku na budoucí okraj zástavby s návazností na rekreační cesty v sousedních lesních plochách.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako KZ – zeleň krajinná (bez označení), způsob využití se v novém územním plánu mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 134-P vymezena pro prodloužení ulice Severní a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 136-P, 137-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové. Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 60/z a 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

V návrhu ÚP je plocha 135-P vymezena pro prodloužení ulice Heyrovského a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 137-P, 138-P, zajišťuje rovněž propojení nové zástavby s lesoparkem Jiřího Potůčka, který představuje těžiště aktivit ve veřejném prostoru v rámci širšího urbanistického rozvoje Trnové.

Plocha je vymezena v rámci Územního plánu města Pardubice jako plocha BP – bydlení nízkopodlažní předměstské s označením 61/z, způsob využití se mění na veřejné prostranství.

Veřejně prospěšné stavby VD086, VD087 a VD088 jsou vymezeny ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury. Plocha VD086 je navržena z důvodu realizace cest podél potoka na Krétě včetně lávek přes potok (plocha 133-P), plocha VD087 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 134-P) a plocha VD088 je navržena z důvodu prodloužení ulic k plochám bydlení na Krétě (plocha 135-P).

Navržené dopravní napojení rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P vychází z dlouhodobé urbanistické a dopravní koncepce města Pardubice a odpovídá charakteru obytného území v městské části Rosice nad Labem – Kréta. Rozvojová lokalita je řešena systémem více obslužných komunikací, které napojují nové plochy na stávající síť místních komunikací, a to prostřednictvím ploch veřejných prostranství 133-P, 134-P a 135-P. Toto řešení je v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území a s obecnými požadavky na dopravní obslužnost obytných lokalit.

Navržení více dopravních napojení rozvojového území má za cíl:

- rozptýlit dopravní zátěž,
- zabránit koncentraci dopravy do jediné komunikace,
- zvýšit bezpečnost provozu,
- zajistit dostupnost území vozidlům integrovaného záchranného systému.

Požadavek namítajícího na napojení veškeré automobilové dopravy výhradně z ulice Jiřího Potůčka by naopak vedl ke koncentraci dopravní zátěže do jednoho bodu a ke zhoršení dopravní obslužnosti celého území, což je v rozporu se zásadami dopravního plánování a s ochranou obytného prostředí.

Namítající požaduje, aby územní plán stanovil podmínku, že zastavění rozvojových ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude možné pouze v případě realizace všech pěti navržených dopravních napojení. Rozvoj obytných ploch 060-P, 136-P, 137-P a 138-P bude probíhat etapovitě v návaznosti na postupnou realizaci zástavby. Územní plán tuto skutečnost zohledňuje tím, že vytváří územní předpoklady pro více dopravních napojení, avšak nestanovuje rigidní povinnost jejich současné realizace. Navržené řešení tak umožňuje přiměřené rozložení dopravní zátěže a zároveň zachovává flexibilitu dalšího rozvoje území. Požadovaná podmínka by zároveň představovala nepřiměřené omezení práv vlastníků rozvojových ploch, neboť by je zavazovala k realizaci veškerých vymezených dopravních napojení bez ohledu na skutečný postup výstavby území, jeho etapizaci a reálné dopravní potřeby v jednotlivých fázích rozvoje. Takový požadavek by nebyl v souladu se zásadou proporcionality ani s principem vyvážení veřejných a soukromých zájmů, které musí územní plán respektovat.

Navržené komunikace mají charakter místních obslužných komunikací určených především pro obsluhu bydlení, pro místní cílovou dopravu a pro pěší a cyklisty.

Nejedná se o komunikace určené k tranzitní dopravě ani o kapacitní průjezdné tahy. Územní plán nevytváří předpoklady pro vznik nové průjezdné dopravní trasy přes lokalitu Kréta.

Skutečnost, že některé stávající ulice (Heyrovského, Severní, Foersterova, Riegrova) jsou v současnosti slepé, neznamená, že by jejich budoucí propojení v rámci rozvoje okolního území bylo z urbanistického či dopravního hlediska nevhodné nebo nepřipustné.

Namítané zvýšení hluku, vibrací a negativních vlivů na pohodu bydlení nelze v této fázi pořizování územního plánu považovat za prokázané. Návrh Územního plánu nestanovuje konkrétní intenzity dopravy, neurčuje dopravní režimy, neřeší technický stav komunikací, jejich konstrukci ani šířkové uspořádání. Tyto aspekty jsou předmětem posouzení v

navazujících územních a stavebních řízeních, kde budou případné negativní vlivy řešeny prostřednictvím hlukových posudků, technických opatření a v souladu s platnými právními předpisy.

Argumenty týkající se technického stavu vozovek, poruch povrchu, propadů vpustí, rozhledových poměrů dle norem ČSN, nejsou relevantní v rámci projednání návrhu územního plánu. Územní plán je nástrojem koncepčním, jehož úkolem je vytvářet územní předpoklady pro využití území, nikoliv řešit konkrétní technické parametry či detailní dopady jednotlivých záměrů. Plnění technických požadavků dle příslušných norem je zajišťováno v rámci projektové přípravy konkrétních staveb a posuzováno stavebním úřadem v navazujících řízeních.

Vymezení obslužných komunikací jako veřejně prospěšných staveb odpovídá jejich funkci v území. Místní komunikace zajišťující dopravní obslužnost obytných ploch jsou standardně považovány za stavby ve veřejném zájmu, neboť slouží širokému okruhu uživatelů a umožňují realizaci veřejné infrastruktury.

Předmětná lokalita byla jako zastavitelná vymezena již v platném územním plánu města Pardubice (označení 60/z a 61/z). Návrh nového územního plánu tuto koncepci přebírá a dopravní řešení oproti platnému územnímu plánu rozvíjí a zpřehledňuje, nikoli zhoršuje.

Navržené dopravní řešení rozvojových ploch je koncepčně správné, odpovídá charakteru obytného území, zajišťuje rovnoměrné rozložení dopravní zátěže a nevytváří nepřiměřený zásah do práv vlastníků stávajících nemovitostí.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 75

Future Estate EM Czechia k.s.,

Obchodní zóna 266, 431 11 Otvice, IČ: 21165467

Námitka podána dne 24. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52657/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Naše společnost **Future Estate EM Czechia k.s.**, IČ: 21165467, se sídlem Obchodní zóna 266, 431 11 Otvice tímto podává ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou ze dne 4.2.2026, č.j. MmP 20805/2026, tj. do 25.3.2026 jako vlastník pozemků a staveb dotčených řešením v řízení o územním plánu Pardubic podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) následující

námitky:

I.

Naše společnost je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 77318 pro k.ú. Pardubice, obec Pardubice (dále jen „Nemovitosti“), které jsou umístěny v ploše dle upraveného návrhu územního plánu Pardubic pro 3. opakované veřejné projednání (dále jen „Návrh“) v ploše přestavby 178-P a v sousedních plochách SO – plocha smíšeně obytná a NP – plocha přírodní. Všechny pozemky jsou umístěny v zastavěném území.

Návrh proti předchozí variantě mimo jiné mění specifické podmínky využití plochy NP – plocha přírodní, viz část F.1.13, což jsou úpravy, vůči kterým je možno podávat námitky. Naše společnost tímto využívá zákonnou možnost a námitky v tomto smyslu podává.

II.

Předchozí vlastník Nemovitostí NewCo Immo CZ GmbH podal dne 30.3.2022 v rámci lhůty pro veřejné projednání připomínky a vyjádření k návrhu nového územního plánu Pardubice, v němž poukázal na skutečnost, že územní plán musí respektovat stávající tzv. limity využití území ve smyslu § 26 stavebního zákona. Tyto limity využívání území pak musí změna územního plánu respektovat, neboť omezuje „libovolné“ nové funkční určení plochy či území (k tomu viz například rozsudky Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 107/2012-139 či č.j. 8 AOs 4/2013-50).

Za tyto limity využití území společnost NewCo Immo CZ GmbH označila existující a pravomocné územní rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavební úřad ze dne 15.12.2020, č.j. MmP 119921/2020, sp. zn. SÚ 11047/2018/Pa (dále jen „Územní rozhodnutí“) vydané ve prospěch společnosti NewCo Immo CZ GmbH jakožto žadatele, a na toto územní rozhodnutí navazující stavební řízení na základě žádosti ze dne 4.8.2021 vedené Magistrátem města Pardubic, stavební úřad pod sp. zn. SÚ 82388/2021/Pa, které dosud nebylo skončeno.

Jelikož územní rozhodnutí je správním aktem *in rem* (ke konkrétním pozemkům), naše společnost nabyla vlastnictví k daným pozemkům včetně tohoto územního rozhodnutí, které umísťuje přístavbu objektu občanské vybavenosti ke stávající obchodní budově Přednádraží II nazvanou jako „Obchodní budovy Přednádraží III, OC Pardubice lokalita v přednádraží Pardubice v areálu obchodního centra "Albert" na pozemcích parc. č. 1767/5, 1767/6, 1769/1, 1769/6, 1795/16, 1798/1, 1798/2, 1800/2, 1800/5, 1803/6, 1803/13 v katastrálním území Pardubice.

Naše společnost má za to, že specifické podmínky využití plochy NP, a to zejména v části plochy na pozemcích p.č. 1803/6 a části pozemku p.č. 1803/13, oba v k.ú. Pardubice nereflektují možnou budoucí další existenci tohoto územního rozhodnutí, které je limitem využití území.

Pořizovateli, Magistrátu města Pardubice, je jako účastníkovi řízení v procesním postavení žalovaného známo z jeho úřední činnosti, že Územní rozhodnutí je napadeno žalobou proti rozhodnutí projednávanou u Krajského soudu v Hradci

Králové, pobočka v Pardubicích v řízení pod sp. zn. 52 A 38/2021, o které bylo rozhodnuto výrokem II. rozsudku soudu ze dne 19.2.2025, č.j. 52 A 38/2021-354 tak, že rozhodnutí se ruší a věc se vrací Magistrátu města Pardubic k dalšímu řízení (tj. k pokračování územního řízení). Stěžovatel, žadatel NewCo Immo CZ GmbH nicméně proti tomuto výroku rozsudku podal kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu, která je projednávána pod sp. zn. 4 As 72/2025 a dosud o ní nebylo rozhodnuto. Rozsudek o zrušení územního rozhodnutí tedy není definitivní a ostatně toho si je zřejmé stavební úřad, který je součástí Magistrátu města Pardubic vědom, neboť v územním řízení dosud nepokračuje.

Naše společnost má za to, že je na místě, aby tyto specifické procesní okolnosti uvedeného Územního rozhodnutí dané jednak délkou soudního řízení, jednak okolností přijetí nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., věci řešil pořizovatel v Návrhu tím, že dojde k doplnění specifických podmínek využití plochy NP – plocha přírodní tak, jako tomu v Návrhu došlo doplněním specifických podmínek pro plochu NP označenou jako 545b-K.

V případě, že dojde k definitivnímu zamítnutí žaloby proti Územnímu rozhodnutí (což nelze předjímat před vydáním rozhodnutí Nejvyššího správního soudu v řízení o kasační stížnosti projednáváné pod sp. zn. 4 As 72/2025), nebude možné na toto Územní rozhodnutí navázat ve stavebním řízení z toho důvodu, že bude nepřipustným využitím v ploše NP umístění předmětné stavby, která je přístavbou ke stávající stavbě obchodní budovy Přednádraží II (stavba č.p. 2857, Zelené Předměstí, která je součástí pozemku p.č. st. 11119 v k.ú. a obci Pardubice). To by vedlo k tomu, že obsah využití plochy NL bude odporovat Územnímu rozhodnutí, které je ovšem na druhou stranu tzv. limit využití území dle § 26 stavebního zákona znemožňující libovolné nové funkční určení plochy či šířeji podmínek využití plochy.

Návrh u stejného druhu plochy NP – plocha přírodní doplnil pro 3. opakované veřejné projednání specifickou podmínku tohoto znění: „*v ploše 545b-K jsou umožněny stavby zázemí ke stávajícímu objektu občanského vybavení dle platného správního rozhodnutí (příjezdová cesta, obratiště, chodníky, parkoviště, akumulční nádrž dešťových vod se zasakovacím tělesem a čistička odpadních vod)*“.

Naše společnost má za to, že o typově stejnou situaci může jít v případě realizace Územního rozhodnutí, a tedy mělo by být v reakci na toto doplnění specifických podmínek dále doplněna (a naše společnost navrhuje toto doplnění) ***další specifická podmínka využití plochy NP, že v ploše, v níž jsou umístěny pozemky p.č. 1798/1, p.č. 1798/2, p.č. 1800/2, p.č. 1800/5, p.č. 1803/6 a p.č. 1803/13, je umožněna stavba přístavby ke stávajícímu objektu pouze v maximálním rozsahu podle platného správního rozhodnutí (hlavní stavba, přípojky inženýrských sítí, komunikace a zpevněné plochy)***, jinak může být Návrh diskriminačním vůči naší společnosti.

Pokud by nedošlo k doplnění této specifické podmínky, mohlo by se potom jednat o porušení kogentního ustanovení § 26 stavebního zákona o limitech využití území (z důvodu nemožnosti další realizace Územního rozhodnutí ze dne 15.12.2020) a zároveň ve vztahu k ploše 545b-K by se jednalo o neproporcionální řešení, které ve vztahu k Pozemkům nebylo učiněno diskriminačním způsobem a nebylo činěno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, jež by mohl ještě vést k rozumně zamýšlenému cíli.

Naše společnost respektuje, že rozsah plochy 178-P byl zredukován a změněn na plochu NP – plocha přírodní z důvodu ochrany památného jasanu ztepilého (jak je uvedeno str. 428 odůvodnění Návrhu), tedy z důvodu ochrany uvedeného památného stromu dle pravomocného rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, Odboru životního prostředí – Oddělení ochrany přírody a krajiny ze dne 12.10.2023, č.j. MmP 131624/2023/RU, když toto rozhodnutí tehdejší vlastník stromu společnost NewCo Immo CZ GmbH akceptoval a proti tomuto rozhodnutí již žádných opravných prostředků nepodával. Ostatně akceptace tohoto postupu vyplývá z toho, že naše společnost proti původnímu návrhu nového územního plánu k předchozímu veřejnému projednání nepodávala námítky.

Zamýšlený cíl právní úpravy (ochrana památného stromu) by ovšem neměl znamenat naprostou negaci Územního rozhodnutí coby limitu využití území a naprostou nemožnost provedení záměru v části, která do ochranného pásma památného stromu a do samotného památného stromu nezasahuje, což je stavba na části pozemku p.č. 1803/6 a p.č. 1803/13 (které v současném znění územního plánu po změně č. XXII. je součástí plochy OK). Pokud by tomu tak bylo, nejedná se o řešení činěné v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů, který by mohl vést k cíli, kterým je ochrana památného stromu a jeho ochranného pásma ve srovnání s Návrhem v ploše 545b-K.

Je pravdou, že celý rozsah záměru dle Územního rozhodnutí by v další fázi stavebního řízení mohl být obtížně proveditelný z důvodu kolize části umístěné stavby s ochranným pásmem památného stromu, nicméně toto by mělo být řešeno v rámci konkrétního řízení u stavebního úřadu změnou územního rozhodnutí, nikoliv paušálně a předem v územně plánovací dokumentaci stanovením podmínek využití území znemožňujícího jakékoliv další využití Územního rozhodnutí.

Je zřejmé, že v běžícím stavebním řízení sp. zn. vedeném Magistrátem města Pardubic, stavební úřad pod sp. zn. SÚ 82388/2021/Pa (a vedeném dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., neboť bylo zahájeno na účinnosti tohoto zákona), případně v územním řízení sp. zn. SÚ 11047/2018/Pa (pokud by pokračovalo po definitivním potvrzení výroku II. rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové, pobočky v Pardubicích ze dne 19.2.2025, č.j. 52 A 38/2021354) lze požádat o změnu územního rozhodnutí formou změny stavby před dokončením podle § 118 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. tak, aby byl rozsah stavby umístěné Územním rozhodnutím redukován a aby respektoval ochranné pásmo památného stromu. K tomu je ovšem nutné, aby zde byla tato specifická podmínka využití plochy NP tak, jak návrh doplnil u plochy 545b-K.

Bez tohoto doplnění by se mohlo stát, že je zde platný limit využití území, tj. Územní rozhodnutí, které ovšem nelze dále realizovat či zredukovat záměr umístěný Územním rozhodnutím z důvodu nepřipustných způsobů využití dané plochy. Takový zásah by byl v rozporu se zásadou proporcionality.

Naše společnost tedy v reakci na doplnění specifické podmínky využití plochy NP v ploše 545b-K navrhuje doplnění podobného regulativu též pro výše uvedenou plochu, tedy v doplnění ***další specifické podmínky využití plochy NP v ploše, v níž jsou umístěny pozemky p.č. 1798/1, p.č. 1798/2, p.č. 1800/2, p.č. 1800/5, p.č. 1803/6 a p.č. 1803/13, vše v k.ú. Pardubice, a to že je umožněna stavba přístavby ke stávajícímu objektu pouze v maximálním rozsahu podle platného správního rozhodnutí (hlavní stavba, přípojky inženýrských sítí, komunikace a zpevněné plochy).***

Tím bude respektován případný limit využití území, kterým je územní rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, stavební úřad ze dne 15.12.2020, č.j. MmP 119921/2020, sp. zn. SÚ 11047/2018/Pa.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

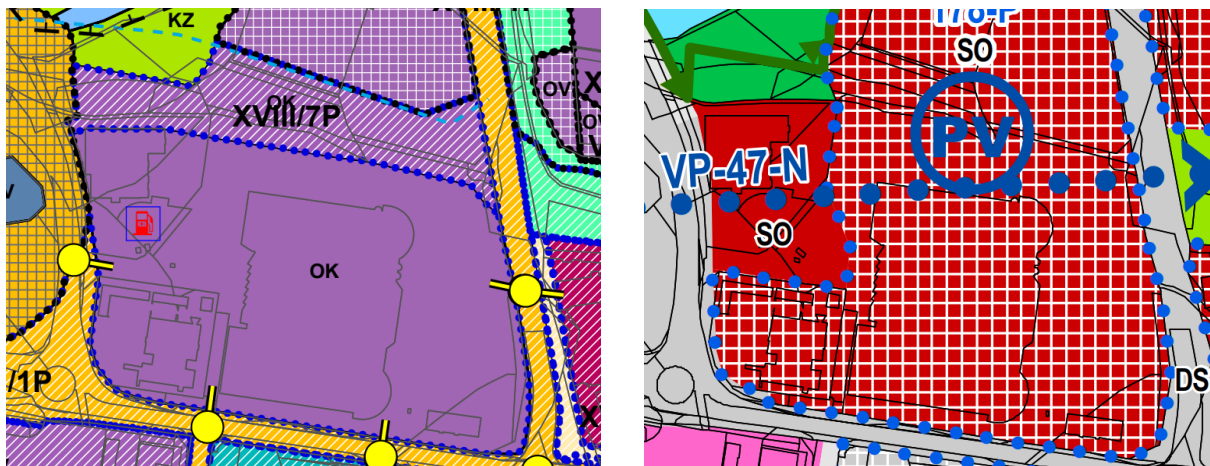
Předchozí vlastník podal k návrhu ÚP Pardubice připomínku ve fázi opakovaného veřejného projednání (připomínka č. 18). Připomínka byla vyhodnocena jako bezpředmětná, jelikož se nejednalo o měněnou část. V rámci opakovaného veřejného projednání obdržel pořizovatel také nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu – Krajský úřad Pardubického kraje, OŽPZ a v dané lokalitě došlo na základě dohody v rámci úprav návrhu pro 2. opakované veřejné projednání ke změně rozsahu plochy 178-P/SO.

Ve fázi návrhu pro 2. opakované veřejné projednání již vlastník svá práva k podání námítky neuplatnil. Uvedené je přitom z hlediska odůvodnění regulace a zejména pak hodnocení její přiměřenosti klíčové, neboť v souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. se v každém dalším (navazujícím) opakovaném projednání řeší jen ty části návrhu územně plánovací dokumentace, které se od předchozího veřejného projednání měnily. Jinými slovy to znamená, že podatel měl svoje námítky podat v rámci 2. opakovaného veřejného projednání, aby je bylo možno považovat za včas uplatněné a aby se jimi musel pořizovatel podrobně zabývat. V rámci 3. opakované veřejné projednání již k úpravám návrhu ÚP Pardubice v dotčeném území nedošlo, proto je námitka bezpředmětná – nebyla uplatněna včas.

Námítka se týká těchto pozemků:



Rozdíl mezi platným ÚP (vlevo) a novým ÚP (vpravo) je následující:



Z uvedeného je zřejmé, že v rámci 2. opakovaného veřejného projednání došlo k částečnému rozšíření plochy zeleně (dříve KZ, navrhované využití je NP), proti čemuž směřuje i námitka. Podatel v námitce uvádí: „Naše společnost respektuje, že rozsah plochy 178-P byl zredukován a změněn na plochu NP – plocha přírodní z důvodu ochrany památného jasanu ztepilého (jak je uvedeno str. 428 odůvodnění Návrhu), tedy z důvodu ochrany uvedeného památného stromu dle pravomocného rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, Odboru životního prostředí – Oddělení ochrany přírody a krajiny ze dne 12.10.2023, č.j. MmP 131624/2023/RU, když toto rozhodnutí tehdejší vlastník stromu společnost NewCo Immo CZ GmbH akceptoval a proti tomuto rozhodnutí již žádných opravných prostředků nepodal. Ostatně akceptace tohoto postupu vyplývá z toho, že naše společnost proti původnímu návrhu nového územního plánu k předchozímu veřejnému projednání nepodal námitky.“ Na okraj pořizovatel zdůrazňuje, že uvedené nijak nevysvětluje, proč podatel nepodal námitky během 2. opakovaného veřejného projednání.

Z námitky je tedy evidentní, že i podatel se s důvody seznámil, přesto se ale domnívá, že by nový ÚP Pardubice měl respektovat územní rozhodnutí č.j. MmP119921/2020 ze dne 15. 12. 2020 (dále jen Územní rozhodnutí“), což je nelogické. Územní rozhodnutí totiž bylo zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 52 A 38/2021-354 (dále jen „Rozsudek“). Zrušené Územní rozhodnutí nepředstavuje limit v území. Vzhledem k odůvodnění Rozsudku, který bude muset stavební úřad i dotčený orgán respektovat, je značně nerealistické, že by v situaci, kdy existuje památný strom, mohlo být vydáno další územní rozhodnutí, které by umístilo do stejného území záměr podatele.

Soud mj. řekl: „K posouzení střetu veřejného zájmu na zachování Jasanu a dalších dřevin (který je komplementární vůči veřejným zájmům na příznivé životní, na ochraně přírody a krajiny, je jejich extraktem) ze strany ÚMOI v ZS 6/2018, s nímž se krajský soud plně ztotožňuje, lze – v souladu s žalobkyní – doplnit, že veřejný zájem na zachování a ochraně Jasanu je dán zejména s ohledem na jeho estetický a biologický význam. Jasan roste soliterně v dolní části břehu pod úrovní stavby obchodního komplexu (KIK a Cyklo Point Pardubice) za objektem hypermarketu Albert v Pardubicích. Jedná se o ojedinělý exemplář mohutného stromu se současným obvodem kmene 550 cm, rostoucího na okraji lužního biotopu, slepého ramena Labe zvaného Podkova, což je lokální biocentrum (LBC 7) se statutem významného krajinného prvku (VKP). Stáří stromu je cca 190 let. Jasan je mimořádně významnou dřevinou, což potvrzuje odborné stanovisko k podnětu na vyhlášení památného stromu vydané Agenturou ochrany přírody a krajiny dne 6. 3. 2018.“

Územní rozhodnutí bylo primárně zrušeno právě z důvodu (velmi zjednodušeně řečeno) nezohlednění existence památného stromu. V Rozsudku se k tomu lze dočíst: „Pro dokreslení je možno zmínit stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje k návrhu nového územního plánu, které dotčené plochy v blízkosti odstaveného labského ramene (VKP) požaduje vyčlenit z rozvojové plochy 178-P a těmto pozemkům stanovit funkční využití NK – plochy krajinné zeleně, a to z důvodu, že je zde velmi pravděpodobný výskyt zvláště chráněných druhů, např. lesáka rumělkového (*Cucujus cinnaberinus*), který byl v daném území často zjišťován. Téměř jistý je zde též výskyt zvláště chráněných obratlovců např. ze skupiny *Microchiroptera* či některých zvláště chráněných druhů ptáků; podle § 49 a § 50 zákona o ochraně přírody a krajiny je přitom zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných rostlin a živočichů, mimo jiné je zakázáno poškozovat či ničit stanoviště těchto druhů. Skutečnost, že v procesu pořizování nového územního plánu bylo vydáno závazné stanovisko požadující zařazení předmětných pozemků do kategorie nezastavitelné zeleně, přitom podporuje závěr o tom, že je zde dán veřejný zájem ochrany přírody a krajiny a na zachování zeleně a dřevin. Existence tohoto závazného stanoviska (č. j. KrÚ 36612/2018/OŽPZ/Ti) nebyla mezi stranami sporná a krajský soud k němu přihlédl, aniž by v tom spatřoval rozpor s § 75 odst. 1 s. ř. s.; i podklad až po vydání napadeného rozhodnutí může svědčit o skutečnostech, které zde byly dány již v době vydání opatření obecné povahy. Jak již bylo řečeno výše, stav lokality se podstatným způsobem nezměnil, naopak se jedná se o plochu stabilizované krajinné zeleně. Nelze se tedy domnívat, že

by závazné stanovisko orgánu ochrany přírody k návrhu nového územního plánu reagovalo na skutečnosti nastalé až po vydání napadeného rozhodnutí. Naopak svědčí o existenci dlouhodobého a stabilního veřejného zájmu na zachování zeleně a dřevin na předmětných pozemcích, který převažuje nad zájmem 1. osoby zúčastněné na řízení na výstavbě...

Lokalita je přírodní území kolem slepého ramene Labe, vedoucí až ke břehu současného toku Labe na severu s budoucím potenciálním rekreačním využitím. „Typická obchodní zóna“ s předmětným územím sousedí a dotčená lokalita měla plnit právě funkci izolační zeleně mezi obchodní zónou a lokálním biocentrem VKP Podkova. Jedná se o oblast tzv. „městské divočiny“. VKP Podkova a jeho okolí patří mezi poslední zbytky historického toku Labe a jeho břehových společenstev ve východním Polabí. Dotčené pozemky přímo navazují na plochu lokálního biocentra Podkova, které je součástí územního systému ekologické stability krajiny (ÚSES).“

To, že pozemky podatele přímo navazují na cenné biotopy plyne i z mapování biotopů prováděného AOPK:



Z výše citovaných částí Rozsudku plyne, že i soud považuje za nemožné, aby mohl vedle sebe v tomtéž území, dnes již značně zatíženém, být současně naplněn veřejný zájem na ochraně životního prostředí a současně aby mohl být realizovaný záměr podatele. K vymezení plochy NP nedošlo pouze kvůli existenci památného stromu a nelze tedy tvrdit, jak to činí podatel, že by bylo možné jiné řešení situace, tj. že by bylo možné snad jeho původní záměr nějak modifikovat a umístit jej tak, aby nezasahoval do ochranného pásma stromu. Památný strom totiž není jediným důvodem pro vymezení lokality jako plochy s funkčním využitím NP.

Je třeba také zdůraznit, že nový ÚP vychází ze stanovisek dotčeného orgánu. Na stanovisko, na které odkazuje Rozsudek (č. j. KrÚ 36612/2018/OŽPZ/Ti ze dne 21. 8. 2018), navázala další stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství. Konkrétně jde zejm. o stanovisko k opakovanému veřejnému projednání čj. KrÚ 19745/2022/OŽPZ/JJ ze dne 29. 3. 2022), kde se uvádí:

STANOVISKO.

Z hlediska zájmů OOP svěřených zákonem o ochraně přírody, tj. územní systém ekologické stability (všech úrovní), významné krajinné prvky, přírodní parky, přírodní rezervace a přírodní památky, evropsky významné lokality, ptáčích oblastí, památné stromy a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, **jsou k předloženému Návrhu následující připomínky:**

- Krajský úřad požaduje vyčlenit z rozvojové plochy 178-P pozemky p. č. 1803/6, 1800/2, 1800/4, 1800/5, 1800/10, 1800/13 a 1798/1 (všechny v k. ú. Pardubice) a těmto pozemkům stanovit funkční využití NP – plochy přírodní.

Připomínky, které OOP vznesl ve stanovisku č. j. 36612/2018/OŽPZ/Ti ze dne 21. 8. 2018 k variantě Návrhu z roku 2018, byly v aktuálně předloženém Návrhu pro opakované veřejné projednání akceptovány, vyjma bodu č. 3, který se týkal plochy 178-P. S ohledem na stále trvající důvody, pro které byla tato připomínka k Návrhu z roku 2018 uplatněná, OOP tuto svoji připomínku uplatňuje i k aktuálně předloženému Návrhu.

Plocha 178-P, v místě pozemků p. č. 1803/6, 1800/2, 1800/4, 1800/5, 1800/10, 1800/13 a 1798/1 (všechny v k. ú. Pardubice), tj. v místě v bezprostřední blízkosti odstaveného labského ramene (významného krajinného prvku) je velmi pravděpodobný výskyt zvláště chráněných druhů, například lesáka rumělkového (*Cucujus cinnaberinus*), který byl v daném území často zjišťován. Téměř jistý je též výskyt zvláště chráněných obratlovců např. ze skupiny *Microchiroptera* či některých zvláště chráněných druhů ptáků. Dle ustanovení § 49 a § 50 zákona o ochraně přírody je **zakázáno** škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných rostlin a živočichů, mimo jiné je zakázáno poškozovat či ničit stanoviště těchto druhů. Z uvedených důvodů, krajský úřad požaduje vyčlenit z rozvojové plochy 178-P zmíněné pozemky a těmto pozemkům stanovit funkční využití NP – plochy přírodní. Upozorňujeme na to, že platný územní plán Pardubic byl v daném území zrušen

Je pravda, že v tomto stanovisku se dotčený orgán domníval, že je plocha dotčena zrušujícím rozsudkem krajského soudu, ale věcně to na argumentech pro vymezení plochy NP nic nemění. Sice dochází k částečnému zrušení zastavitelnosti, ale je zcela běžné, že nový územní plán přehodnocuje dosavadní regulaci a zohledňuje nové požadavky na rozvoj území. Z ustálené judikatury správních soudů i Ústavního soudu plyne, že žádný vlastník nemá nárok na to, aby mu byl vymezen zastavitelný pozemek nebo aby jeho pozemek zastavitelným zůstal. Jsou-li dány závazné důvody veřejného zájmu pro zásah do vlastnického práva, je takový zásah přípustný. V posuzovaném případě pořizovatel i dotčený orgán, a nakonec i krajský soud popsali, jaké důvody ke změně regulace vedly.

Pořizovatel k vyhodnocení stanoviska dotčeného orgánu uvedl s ohledem na to, že je pro územní plán stanovisko dotčeného orgánu závazné:

V roce 2024 došlo rozhodnutím č. j. MmP 131624/2023/RU ze dne 12.10. 2023 k zařazení jasanu mezi památné stromy. Dále byl pořizovateli od orgánu ochrany přírody a krajiny poskytnut výpis z Nálezové databáze ochrany přírody (správcem je Agentura ochrany přírody a krajiny ČR), z něhož vyplývá verifikovaný výskyt zvláště chráněných živočichů na předmětných pozemcích (viz příloha na str. 10 tohoto dokumentu). S ohledem na tyto skutečnosti budou v Návrhu územního plánu Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání předmětné pozemky zařazeny do ploch přírodních (NP) – požadavku orgánu ochrany přírody se vyhovuje.

Na základě tohoto vyhodnocení dotčený orgán uzavřel v navazujícím stanovisku čj. KUPA-21318/2024-2 ze dne 4. 11. 2024 (stanovisko bylo vydáno v rámci vyjádření k žádosti o dohodu v rámci opakovaného veřejného projednávání Územního plánu města Pardubice):

OOP souhlasí s tím, jakým způsobem byly vyhodnoceny připomínky k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Pardubice, jím uplatněné v rámci stanoviska dotčených orgánů odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Pardubického kraje č. j. KrÚ 19745/2022/OŽPZ/JJ ze dne 29. 3. 2022.

Pořizovatel shrnuje výše popsané důvody pro zásah do vlastnického práva takto: V situaci, kdy je v důsledku Rozsudku Územní rozhodnutí zrušeno, není možné k tomuto Územnímu rozhodnutí přihlížet. Není možné ani tvrdit, vzhledem k tomu, jaké byly důvody soudu pro zrušení rozhodnutí, že by byl podatel tak daleko v povolování záměru, že by mohl téměř s jistotou očekávat, že již brzy získá územní rozhodnutí a že by tedy jen zcela svévolná změna regulace v územním plánu vydání takového rozhodnutí zabránila. Naopak je vzhledem k existenci památného stromu, dotčeného orgánu a podpůrně i pohledu krajského soudu na věc (vyjádřen v Rozsudku) možné očekávat, že by nebylo možné záměr realizovat, ani kdyby se regulace v lokalitě nezměnila a plocha NP by nebyla vymezena.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 76

NOKERA Invest s.r.o.

zastoupena Mgr. V. Faltusem, advokátem Aegis Law

Rybná 682/145, Staré Město, 110 00 Praha

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54304/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel je vlastníkem pozemků evidovaných na LV č. 76923 pro k. ú. Pardubice, obec Pardubice (dále jen „Pozemky“, blíže v čl. V. těchto námitek), dotčených návrhem řešení projednávaným v 3. opakovaném veřejné projednání nového Územního plánu Pardubice.

Podatel v obecné rovině s provedenými úpravami řešení mezi 2. a 3. opakovaným veřejným projednáním souhlasí a vítá je.

Má však za to, že některé dílčí nově navrhované regulativy v rámci provedených úprav nepředstavují z pohledu ochrany jeho vlastnického práva jakož i z pohledu úkolů a cílů územního plánování to nejvhodnější řešení. Proto podává námitky, jejichž předmět a obsah je uveden v příloze těchto námitek, na kterou si tímto Podatel dovoluje odkázat. Plná moc zmocněnce v příloze.

Odůvodnění námitek je uvedeno v příloze těchto námitek (společně s předmětem a obsahem námitek), na kterou si tímto Podatel dovoluje odkázat.

PŘÍLOHA NÁMITKY:

I. ÚVOD

1. Veřejnou vyhláškou Magistrátu města Pardubice ze dne 4. 2. 2026, sp. zn.: OHA/19839/2015/Pv, č. j.: MmP 20805/2026 bylo oznámeno konání 3. opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Pardubice včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.
2. Projednáván je Návrh Územního plánu Pardubice pro 3. opakované veřejné projednání, zhotovený v lednu 2026 Ateliérem Cihlář-Svoboda s.r.o. (dále jen „**Návrh**“), a to v rozsahu úprav oproti návrhu pro 2. opakované veřejné projednání (dále jen „**Úpravy**“).
3. Jak je doloženo v příloze č. 2 těchto námitek, Podatel je vlastníkem pozemků evidovaných na LV č. 76923 pro k. ú. Pardubice, obec Pardubice, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (dále jen „**Pozemky**“ nebo též „**Území dotčené námitkami**“).
4. Podatel má zájem realizovat na Pozemcích stavební „Záměr zastavění lokality bývalého Pardubického pivovaru – rezidenční bytová a občanská vybavenost“ (dále jen „**Záměr**“), který v současné době připravuje a v souvislosti s nímž již vynaložil značné množství finančních prostředků. V souvislosti se Záměrem Podatel podotýká, že realizace Záměru předpokládá demolici stávajícího objektu Pardubického pivovaru, o jejíž povolení bylo požádáno u příslušného stavebního úřadu dne 13. 3. 2026.
5. Záměr vychází z toho, že Pozemky mají být novým Územním plánem Pardubice (jak je navrhováno a bylo opakovaně veřejně projednáno) co do způsobu využití vymezeny jako plocha smíšená obytná (SO) s typem struktury zástavby otevřené blokové hmotné (OBH). Toto navrhované vymezení způsobu využití a typu struktury zástavby je pro Podatele zcela zásadní a výslovně s ním souhlasí.
6. Mezi 2. a 3. veřejným projednáním provedené Úpravy spočívají mj. v úpravách podmínek výstavby právě i v plochách smíšených obytných a v tomto ohledu tedy platí, že Pozemky jsou dotčeny návrhem řešení ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona.
7. Jak je uvedeno v čl. 3 námitek, Podatel v obecné rovině s provedenými úpravami řešení mezi 2. a 3. opakovaným veřejným projednáním souhlasí a vítá je. Má však za to, že některé Úpravami nově navrhované dílčí regulativy podmínek výstavby v plochách SO nepředstavují z pohledu ochrany jeho vlastnického práva, jakož i z pohledu úkolů a cílů územního plánování to nejvhodnější řešení, a proto ve stanovené lhůtě proti Návrhu podává níže uvedené námitky.
8. Jelikož je pro Podatele zcela zásadní, aby navrhovaný způsob využití Pozemků jako plochy smíšené obytné (SO) s typem struktury zástavby (OBH), projednané v předchozích fázích procesu pořizování nového Územního plánu Pardubice, již byl ponechán a Územní plán Pardubice v tomto ohledu již nebyl upravován, podává z důvodu procesní opatrnosti též níže uvedené námitky souhlasné.

9. ZPŮSOB VYUŽITÍ A STRUKTURA ZÁSTAVBY POZEMKŮ

9.1 Podatel souhlasí s tím, že Pozemky jsou Návrhem vymezeny jako plochy se způsobem využití plocha smíšená obytná (SO), typ struktury zástavby OBH.

9.2 Toto vymezení umožní smysluplný rozvoj daného území a Podatel z něj vychází při přípravách Záměru, na které již vynaložil nemalé finanční prostředky.

9.3 Bez ohledu na níže uvedené Podatel očekává, že toto navrhované vymezení způsobu využití a typu struktury zástavby již nebude měněno, což je z jeho pohledu zcela zásadní.

10. MINIMÁLNÍ PODÍL ZELENĚ

10.1 V části F.1.5 Návrhu „Plochy smíšené“ (str. 139) byl v rámci Podmínek prostorového uspořádání při umísťování nových staveb a změnách stávajících staveb nově stanoven minimální podíl zeleně 30 % pro stavby pro bydlení v plochách smíšených obytných (SO) s typem struktury OBH a KBH – tedy pro stavby pro bydlení mj. právě i na Pozemcích.

10.2 Podatel s navrhovaným minimálním podílem zeleně pro stavby pro bydlení v plochách SO s typem struktury OBH a KBH souhlasí.

10.3 Vedle toho Podatel, aniž by tím byl tento jeho souhlas dotčen, navrhuje, aby minimální podíl zeleně 30 % v plochách smíšených obytných (SO) s typem struktury OBH a KBH byl stanoven i pro stavby ostatní.

10.4 Podatel má takové řešení z pohledu systematiky Územního plánu Pardubice za přehlednější. Navrhované řešení však především poskytne větší právní jistotu a snazší projektovou přípravu ve vztahu k budoucí aplikační praxi bez nutnosti složitých výpočtů podílů zeleně v jedné ploše zástavby stavbami pro bydlení i ostatními a předejde případným výkladovým nejasnostem.

11. PODÍL ZELENĚ – VEGETAČNÍ ÚPRAVY NA KONSTRUKCI BUDOVY

11.1 V rámci Úprav byla do textové části Návrhu nově přidána (článek F.41 textové části Návrhu) výjimka z obecného regulativu vztahujícího se k minimálnímu podílu zeleně, dle které „U ploch s typem struktury zástavby OBH a KBH lze vegetační úpravy na terénu nahradit vegetačními úpravami na konstrukci, pokud je mocnost vegetačního souvrství alespoň 0,9 m.“

11.2 Podatel s navrženou výjimkou principiálně souhlasí a vítá ji jako smysluplný a ve vztahu k stavebníkům vstřícný způsob dosažení požadovaného účelu zajistit při nové výstavbě dostatečnou existenci městské zeleně.

11.3 Aniž by však byl tento jeho souhlas dotčen, dovoluje si Podatel namítnout navržený požadavek na množství vegetačního souvrství u vegetačních úprav na konstrukci (min. 0,9 m).

11.4 Požadavek na mocnost vegetačního souvrství alespoň 0,9 m je nedůvodný, nemá opodstatnění a bude mít značné dopady na statiku navrhovaných budov. To by přineslo nedůvodné navýšování nákladů a jinak zbytečná architektonická řešení, což by v důsledku pravděpodobně znamenalo, že tato výjimka nebude prakticky využívána a její účel tak nebude naplněn.

11.5 Mocnost vegetačního souvrství se dle způsobu využití v praxi běžně pohybuje v rozmezí 50-600 mm.

11.6 Aktuální návrh 900 mm je tak 18násobkem množství zeminy nutné na vypěstování travin, jež požadavek zeleně splňují. Navíc zcela opomíjí i další faktory důležité pro naplnění svého účelu jako je např. skladba rostlin, zavlažování a ucelenost takové plochy. Z tohoto pohledu je tedy požadovaná hodnota neopodstatněná a sama o sobě nezaručuje dosažení požadovaného účelu.

11.7 Ačkoliv je možnost splnit požadavek na minimální podíl zeleně prostřednictvím „zelené střechy“ jistě krokem správným směrem, je třeba tuto možnost specifikovat tak, aby nepůsobila zmatečně a nepůsobila adresátům zbytečnou administrativní zátěž.

11.8 Z těchto důvodů Podatel navrhuje upravit požadovanou mocnost vegetačního souvrství na alespoň 0,6 m. Tedy na úroveň nejvyšší hodnoty uvedené v článku F40 písm. b) textové části Návrhu.

11.9 Podatel dále navrhuje upřesnit vztah mezi odstavci (F40) a (F41), neboť ze současného znění není jasné, zda se daný požadavek vztahuje na celý podíl zeleně u struktur OBH a KBH nebo pouze na zbývajících 50 % požadovaného podílu.

11.10 Nebude-li tato námitka shledána jako důvodná, Podatel z důvodu procesní opatrnosti uvádí, že byť hodnota 0,9 m nemá opodstatnění a z tohoto pohledu není ve vztahu k zásahům do vlastnického práva dotčených vlastníků v rozsahu nezbytně nutném, stále považuje za méně omezující výjimku ponechat alespoň v aktuálním znění, tedy s navrhovanou hodnotou 0,9 m.

12. PIVOVAR JAKO ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÁ STAVBA

12.1 S navrhovanými podmínkami prostorového uspořádání úzce souvisí též navrhovaný regulativ zástavby Pozemků spočívající v označení objektu č. p. 250 jako architektonicky významné budovy (označené jako A12), který ve svém důsledku znamená významné omezení využitelnosti Pozemků.

12.2 Toto navrhované omezení vlastnického práva Podatele nelze od stanoveného minimálního podílu zeleně, jakož ani od dalších regulativů oddělovat, neboť v důsledku právě všechny tyto regulativy ve svém souhrnu určují míru využitelnosti Pozemků. Navrhovaná ochrana stavby znatelně omezuje jakékoliv developerské aktivity v dané oblasti, a pokud bude tato oblast ještě navíc zasažena nutností nevyužít téměř třetinu využitelné plochy, bude se jednat o významnou komplikaci pro jakékoliv budoucí projekty smysluplné zástavby.

12.3 Podatel zároveň upozorňuje, že navrhovaný regulativ je nad rámec výše uvedeného problematický pro svou zmatečnost. Ta je založena rozparem mezi vymezením daného objektu v textové části Návrhu, když dle článku (B13) písm. b) je jako architektonicky významná stavba „A12“ vymezena „objektem Pardubického pivovaru č. p. 250, Palackého třída“, zatímco dle Hlavního výkresu jsou jako architektonicky významné stavby „A12“ graficky označeny i další přilehlé objekty areálu Pivovaru (tvar „L“). Tato výrazná disproporce činí navrhovaný regulativ zmatečným. Nepřezkoumatelný je pak daný regulativ z důvodu chybějícího odůvodnění potřeby ochrany objektu ve vztahu k omezení vlastnického práva Podatele.

12.4 Daná omezení by pak měla ve svém souhrnu potenciál zasahovat do ústavně zaručených práv Podatele, a to konkrétně jeho vlastnického práva zaručeného čl. 11 Listiny základních lidských práv a svobod.

12.5 Navrhované označení budovy Pivovaru za architektonicky významnou stavbu a z toho pramenící omezení využitelnosti Pozemků Podatel prozatím nenamítal. Považoval a považuje jej totiž de facto za irrelevantní, neboť dne 13. 3. 2026, tedy v dostatečném předstihu před tím, než nový územní plán – a jím navrhované omezení – nabude účinnosti, požádal příslušný stavební úřad o povolení odstranění daného objektu. Jelikož má za to, že podmínky pro vyhovění jeho žádosti jsou splněny a jelikož vychází ze svého legitimního očekávání, že o jeho připravované žádosti bude rozhodnuto v zákonné lhůtě, tedy před účinností daného regulativu, je přesvědčen, že navrhovaná ochrana objektu fakticky již využitelnost Pozemků nebude fakticky limitovat.

12.6 Pokud by se toto očekávání dodržování zákonných lhůt ze strany stavebního úřadu při posuzování žádosti Podatele o povolení odstranění stavby ukázalo jako marné, z pohledu Podatele a ochrany jeho vlastnického práva by bylo nezbytné zrušit označení budovy Pardubického pivovaru jako „architektonicky významná stavba“. Stejně tak by pak za účelem nalezení proporcionálního řešení bylo nutné kompenzovat dané omezení stanovením nižší míry minimálního podílu zeleně pro plochu Pozemků.

12.7 Souhlas Podatele (odst. 10.2 námitky) s navrhovaným požadavkem minimálního podílu zeleně na Pozemcích, a to jak ve vztahu k Návrhu pro 3. opakované veřejné projednání, tak ve vztahu k návrhu před provedenou úpravou, vychází z předpokladu, že v době vydání nového územního plánu bude v právní moci povolení odstranění objektu Pivovaru.

13. MÍRA STABILITY

13.1 Pozemky jsou navrhovány z pohledu míry stability území jako stabilizovaná plocha, když jsou zahrnuty do širšího stabilizovaného území SO, kde se předpokládá jeho dotvoření nebo rehabilitace dle okolních staveb v tomto kódu stabilizovaného území (SO).

13.2 Při analýze dopadů tohoto regulativu Podatel dospěl k závěru, že tato míra stability pro Záměr nebude problematická. Jižním i severním směrem od Pozemků jsou totiž v tomto stabilizovaném území umístěny stavby rezidenční i občanské, což Záměr respektuje.

13.3 Stejně tak by neměl představovat omezující faktor požadavek na preferenci zástavby předně ploch přestavbových. A to především z důvodu, že je ve stabilizovaných plochách umožněna zástavba proluk (jak bylo vedeno výše, objekt Pivovaru má být odstraněn a proluka na jeho místě tak bude moci být bez problémů ve vztahu k souladu s územním plánem zastavěna). Stejně tak v předpokládané etapizaci Návrh Pozemky nezahrnuje mezi území podmíněné etapizací.

13.4 Pokud by však bylo při posuzování této námítky shledáno, že navrhovaná míra stability by v daném kontextu mohla představovat věcnou nebo časovou „komplikaci“ ve vztahu k Záměru, Podatel dává ke zvážení, aby navrhovaná míra stability Pozemků byla změněna na přestavbovou plochu, případně aby potenciální výkladové rozpory byly ve vztahu k Pozemkům vypořádány stanovením individuálního regulativu k Pozemkům.

III. ZÁVĚR

14. Podatel si závěrem dovoluje ujistit, že jeho úmyslem není blokovat schválení nového územního plánu. Podatel je naopak připraven případně vést konstruktivní jednání za účelem nalezení nejvhodnějšího řešení jak z pohledu ochrany jeho vlastnictví, tak z pohledu konkrétních opodstatněných urbanistických požadavků pořizovatele.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se v části 1 a 2 zamítá, v části 3 a 4 je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky zapsané na listu vlastnictví LV č. 76923 v k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN společnost NOKERA Invest s.r.o. Namítající společnost (dále také jen „namítající“) je vlastníkem předmětných pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky zapsané na listu vlastnictví LV č. 76923 v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Zařazení předmětných pozemků z hlediska struktury zástavby je zřejmé z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S102 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Namítající společnost souhlasí se zařazením pozemků do funkční plochy (SO) a se stanovením struktury OBH a také s nově stanoveným požadavkem na minimální podíl zeleně ve výši 30 % pro stavby pro bydlení v plochách smíšených obytných (SO) s typem struktury OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná). Vítá zavedení výjimky, která v plochách OBH a KBH umožňuje nahradit vegetační úpravy na terénu úpravami na konstrukci.

Pro vyhodnocení námítky jsou požadavky uvedené v námítce pořizovatelem zestručněny do bodů 1) až 4):

1) Námítka směřuje proti podmínkám využití ploch (SO) v tom smyslu, aby podíl zeleně 30 % byl stanoven pro všechny stavby (tedy i ostatní, nejen pro bydlení) ve strukturách OBH a KBH. Sjednocení parametrů pro všechny typy staveb v rámci jedné plochy by podle namítající společnosti zvýšilo právní jistotu, zjednodušilo výpočty v projektové přípravě a předešlo výkladovým nejasnostem u polyfunkčních objektů.

2) Námítka směřuje proti požadované mocnosti vegetačního souvrství minimálně 0,9 m stanovené v článku (F41) pro vegetační úpravy na konstrukci, které mohou nahradit vegetační úpravy na terénu. Podle namítající společnosti je tato hodnota nedůvodná, extrémně zatěžuje statiku budov a neúměrně zvyšuje stavební náklady. Požaduje snížení minimální mocnosti na 0,6 m, což by korespondovalo s nejvyšší hodnotou uváděnou v článku (F40) písm. b). Namítající dále žádá o upřesnění vztahu mezi články (F40) a (F41), aby bylo jasné, zda se možnost náhrady vztahuje na celý podíl zeleně, nebo jen na jeho část.

3) Námítka směřuje proti vymezení objektu Pardubického pivovaru jako architektonicky významné stavby A12. Toto vymezení namítající v kombinaci s dalšími regulativy vnímá jako zásadní bariéru pro budoucí developerské aktivity a smysluplnou zástavbu. Namítající upozorňuje na rozpor mezi textovou a grafickou částí návrhu ÚP, kdy text zmiňuje pouze budovu č.p. 250, ale hlavní výkres označuje i přilehlé objekty areálu ve tvaru „L“. Souhrn všech omezení (regulativů) má podle namítající společnosti potenciál porušovat její ústavně zaručené vlastnické právo dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Namítající dále uvádí, že dne 13. 3. 2026 podal žádost o povolení odstranění (demolici) daného objektu. Vychází z legitimního očekávání, že o demolici bude rozhodnuto dříve, než nový územní plán nabude účinnosti, čímž by se navrhovaná ochrana stala bezpředmětnou. Pokud by k povolení demolice nedošlo včas, namítající žádá zrušení statusu architektonicky významné stavby a žádá snížení minimálního podílu zeleně pro danou plochu. Předchozí souhlas s podílem zeleně podmiňuje předpokladem pravomocného povolení odstranění objektu pivovaru v době vydání nového ÚP.

4) Námítka dále navrhuje vymezení předmětné lokality jako plochy přestavby. Cílem je předejít potenciálním výkladovým rozporům při povolování stavby. Jako další možnost řešení případných komplikací namítající navrhuje stanovení individuálního regulativu přímo pro tyto pozemky.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že

dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil:

Vymezení předmětné lokality se z hlediska funkčního využití, z hlediska typu struktury zástavby, z hlediska míry stability území (stabilizovaná plocha versus plocha změny) ani z hlediska vymezení architektonicky významných staveb nezměnilo. V těchto částech dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyly proto předmětem aktuálního projednávání. Úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území dotkla úpravou podmínek využití ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ z hlediska upřesnění podílu zeleně a definováním nového bodu (F41), který umožňuje vegetační úpravy na terénu nahradit vegetačními úpravami na konstrukci za dále stanovené podmínky minimální mocnosti vegetačního souvrství 0,9 m.

Uplatněná námitka se v části požadující snížení podílu zeleně pro stavby ostatní v ploše (SO) se stanoveným typem struktury zástavby OBH či KBH a v části požadující snížení mocnosti vegetačního souvrství 0,9 m týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání. V dalších částech týkajících se vymezení architektonicky významné stavby a vymezení předmětné lokality jako stabilizované plochy se uplatněná námitka netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy v těchto částech bezpředmětná.

Ad 1) – snížení podílu zeleně pro stavby ostatní v ploše (SO) se stanoveným typem struktury zástavby OBH či KBH

Snížení minimálního podílu zeleně na 30 % bylo do návrhu ÚP Pardubice zavedeno specificky pro stavby pro bydlení v intenzivních městských strukturách (OBH, KBH) z důvodu jejich efektivnějšího využití. Hlavním motivem této úpravy je snaha o vytvoření podmínek pro rozvoj bydlení v období bytové krize v České republice a podpora vize kompaktního města.

Z vyhodnocení 2. opakovaného veřejného projednání, které proběhlo v roce 2025, vyplynulo, že koeficient podílu zeleně bude vyžadovat další upřesnění s ohledem na specifika v území. Z vyhodnocení vzešel pokyn k úpravě podílu zeleně ve smyslu jeho snížení na 30 % v plochách bydlení, které se zároveň nacházejí v zónách se strukturou zástavby OBH a KBH.

Rovněž tak v plochách „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, které se nacházejí v zónách se stanovenou strukturou zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná), byl v návrhu pro 3. opakované veřejné projednání pro stavby pro bydlení snížen požadavek na podíl zeleně na 30 %. V případě multifunkčních objektů bude rozhodovat o požadavcích na podíl zeleně převažující způsob využití stavby (např. stavba s občanským vybavením v parteru a s bydlením v dalších patrech bude posuzována jako stavba pro bydlení s ohledem na převahu podlahové plochy bydlení nad podlahovou plochou občanského vybavení).

Ačkoliv se požadavek namítající společnosti na plošné snížení podílu zeleně na 30 % i pro ostatní stavby zamítá, návrh ÚP nabízí pro zóny se strukturou OBH a KBH dostatečnou flexibilitu. Dle odstavce (F41) výrokové části lze v těchto konkrétních strukturách vegetační úpravy na terénu nahradit vegetačními úpravami na konstrukci, pokud je mocnost vegetačního souvrství alespoň 0,9 m.

Důvodů pro popsání úpravy je několik. Struktury hmotné výstavby jsou efektivním řešením výstavby zohledňujícím základní vizi územního plánu. Smyslem opatření zavedeného v odstavci (F41) je umožnění uplatnění podílu zeleně např. nad podzemními garážemi. Tato výjimka umožňuje realizovat plnohodnotnou zeleň (včetně keřů či menších stromů) na podzemních garážích v blocích s vysokými bytovými domy, kde není z hlediska kvality prostředí účelné realizovat parkovací stání na povrchu a omezovat tak možnost využití pozemků po bytovou výstavbu. Cílem je intenzifikace využití urbanizovaného území, a tedy menší tlak na rozšiřování zástavby. Omezení neefektivního využívání veřejných prostranství pro parkování vozidel přispívá k redukci rozšiřování města do krajiny.

Stanovení minimálního podílu zeleně v plochách smíšených obytných (SO) vychází z požadavků stavebního zákona a prováděcích předpisů týkajících se hospodaření se srážkovými vodami. Stanovením minimálního podílu zeleně je zároveň zajištěna vysoká kvalita obytného prostředí a dostatečný podíl zeleně v urbanizovaném území jako součást systému sídelní zeleně.

V odstavci (F40) výrokové části jsou navrženy možné substituce části celkové požadované výměry podílu zeleně jinými formami zeleně či propustnými povrchy. Možnosti započítání ploch řešených jako součást zelené infrastruktury (např. vegetační střechy) představují motivační prvek a způsob, jak podpořit rozvoj prvků zelené infrastruktury. Výsledný návrh

byl veden snahou najít přijatelný kompromis mezi požadavkem na efektivitu využití zastavitelného území města a požadavkem na aplikaci adaptačních opatření.

Vzhledem k vývoji klimatické situace a zejména s ohledem na zařazení území města Pardubice do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (dle PÚR ČR), je potřebné, aby i v plochách smíšených obytných (SO) byl stanoven a dodržen minimální podíl zeleně umožňující vsakování dešťové vody a výsadbu stromů, se kterou dále souvisí i ochlazování prostředí a zlepšování mikroklimatu.

Na území České republiky se dlouhodobě projevují dopady změny klimatu, zejména pak dlouho trvající sucho. Řešení problematiky sucha nutně vyžaduje koordinovaně plánovat a realizovat v území soustavu opatření, která budou zmírňovat nepříznivé dopady sucha, zejména budou zvyšovat retenční schopnosti území a posilovat odolnost území vůči suchu. Politika územního rozvoje České republiky, resp. Aktualizace č. 4 PÚR ČR proto vymezila tuto novou specifickou oblast SOB9, ve které se projevují aktuální problémy republikového významu. Ke dni vyhodnocení této námítky je závazná PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9 (závazná od 1. 10. 2025), která vymezení oblasti SOB9 pro Pardubice i nadále potvrzuje.

Z výše uvedených důvodů je stanovený podíl zeleně u staveb ostatních v plochách (SO) nezbytným nástrojem pro zachování ekosystémových funkcí zeleně uvnitř města. Sjednocení limitu na 30 % by vedlo k neopodstatněnému oslabení ochrany mikroklimatu v lokalitách, kde prioritou není řešení bytové krize. Námítka byla proto v této části zamítnuta.

Ad 2) – snížení mocnosti vegetačního souvrství 0,9 m

Jedním ze základních principů návrhu ÚP Pardubice je ochrana a rozvoj systému sídelní zeleně jako klíčového prvku pro hospodaření s dešťovými vodami a zlepšování mikroklimatu. Pardubice jsou zařazeny do specifické oblasti SOB9, která je dle Politiky územního rozvoje ČR ohrožena suchem, což vyžaduje upřednostňování ploch umožňujících přirozený vsak vody. Metody hodnocení zeleně (BAF/GSF) použité v ÚP hodnotí zeleň na terénu (půdní profil neoddělený od podloží) nejvyšším indexem (1), zatímco zeleň na konstrukcích má indexy nižší.

Obecné pravidlo v odstavci (F40) stanovuje, že minimálně 50 % požadovaného podílu zeleně musí tvořit vegetační úpravy na terénu. Výjimka v odstavci (F41) umožňuje u intenzivních městských struktur (OBH, KBH) nahradit zeleň na terénu zelení na konstrukci zcela (tedy v rozsahu 100 % požadavku).

Požadavek na mocnost vegetačního souvrství alespoň 0,9 m je stanoven jako nezbytný limit pro to, aby zeleň na konstrukci mohla být považována za plnohodnotnou náhradu za chybějící rostlý terén. Tato tloušťka umožňuje zdárný růst nejen travin, ale i keřů a menších stromů, které mají zásadní dopad na ochlazování prostředí a uživatelský komfort. Snížení na 0,6 m by neumožnilo realizaci vzrostlejší vegetace v dostatečné kvalitě.

Pořizovatel si je vědom zvýšených nároků na statiku a stavební náklady spojené s mocností 0,9 m. Veřejný zájem na udržení příznivého klimatu a zadržování vody v kompaktním městě však v tomto případě převyšuje ekonomické zájmy investora. Regulativ je navržen jako výjimka – investor má stále možnost zvolit standardní cestu a ponechat 50 % zeleně na terénu s nižšími náklady na zeleň na konstrukcích.

K požadavku na vyjasnění vztahu mezi odstavci (F40) a (F41) pořizovatel shrnuje:

Odstavec (F40) je obecným pravidlem pro výpočet podílu zeleně (50 % terén / 50 % ostatní formy).

Odstavec (F41) je speciálním ustanovením (výjimkou) výhradně pro struktury OBH a KBH. Pokud je splněna podmínka mocnosti vegetačního souvrství 0,9 m, je možné nahradit vegetační úpravy na terénu vegetačními úpravami na konstrukci. Podmínka této mocnosti musí být splněna u 50 % požadovaného podílu zeleně obdobně, jako jsou v jiných strukturách v tomto rozsahu požadovány vegetační úpravy na terénu. Zbývající část celkové požadované výměry podílu zeleně lze řešit jinými formami zeleně či propustnými povrchy dle odstavce (F40).

Ponechání limitu mocnosti vegetačního souvrství 0,9 m v odstavci (F41) je nezbytné pro zajištění ekosystémových funkcí zeleně tam, kde dochází k úplné eliminaci rostlého terénu. Námítka na snížení tohoto parametru byla proto zamítnuta.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále k bezpředmětným částem námítky doplňuje:

Ad 3) – architektonicky významná stavba A12

K domnělému rozporu mezi textovou částí (uvádějící pouze č.p. 250) a grafickou částí (vymežující areál ve tvaru „L“) pořizovatel konstatuje, že areál pivovaru byl historicky povolen a následně užíván jako stavebně propojený celek. Skutečnost, že číslo popisné může být v evidenci katastru nemovitostí vztaženo primárně k administrativní části budovy, je detailem mimo podrobnost územního plánu.

Architektonicky významná stavba A12 je v návrhu ÚP Pardubice definována kombinací textové a grafické části, přičemž grafická část rozsah této stavby jednoznačně vymezuje v souladu s jeho historickou a funkční podstatou. Toto vymezení v grafické části je pro určení rozsahu limitu závazné, v textové části je tato stavba definována jako architektonicky významná.

Vymezení architektonicky významné stavby A12 je v souladu se základní koncepcí ochrany kulturních hodnot města. Tento regulativ nepředstavuje nepřipustné omezení, ale zákonný nástroj pro posuzování rozvoje území v rámci stanovených limitů.

ÚP nad rámec hodnot chráněných platnými právními předpisy chrání identifikované architektonicky významné a hodnotné stavby, urbanisticky cenná území, významná veřejná prostranství a významné plochy veřejné zeleně. ÚP také zejména prostřednictvím stanovení maximální výšky zástavby chrání uplatňování identifikovaných významných výškových a hmotových stavebních či kulturně historických dominant na území města. Kompletní výčet kulturních hodnot je uveden v Odůvodnění ÚP Pardubice v kapitole G.4.2.2. „Základní koncepce ochrany kulturních hodnot území obce“.

Dle odstavce (B13) výrokové části ÚP vymezuje a zobrazuje ve výkresu *I.2a Hlavní výkres – způsob využití území* a ve výkresu *II.1 Koordinační výkres* jako kulturní hodnoty na území města Pardubice dále následující území, objekty, soubory staveb a jejich areály, které nejsou chráněny dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, a to:

...b) architektonicky významné stavby

...mimo jiné...*A12 objekt Pardubického pivovaru č. p. 250, Palackého třída*

Dle odstavce (B14) výrokové části ÚP stanovuje chránit kulturní hodnoty před poškozením nebo degradací formou nevhodných úprav nebo narušením struktury zástavby. Pro dostavby či přestavby kulturních hodnot stanovuje územní plán respektovat původní prostorové řešení zástavby a návaznosti na okolní zástavbu. Záměry musí zohledňovat kulturně historické hodnoty území. Jejich posouzení v rámci navazujícího povolovacího správního řízení bude provedeno na základě požadavků platné legislativy.

Konkrétní podmínky ochrany kulturních hodnot v případě jejich přestaveb, dostaveb a dalších stavebních zásahů stanovuje ÚP zejména s cílem zachování autenticity kulturních hodnot, s cílem zachování jejich historického kontextu a historického vztahu k okolnímu prostředí. Cílem je zachovat přirozené, pokud možno původní, uspořádání a výraz kulturních hodnot i pro budoucí generace v jejich autentickém prostředí.

Důvodem pro vymezení objektu pivovaru jako architektonicky významné stavby je jeho identifikace jako významného areálu v centru města, který spoluutváří Palackého třídu jako hlavní městskou třídu a kompoziční osu. Akciový pivovar v Pardubicích byl založen v roce 1871, v roce 1872 byla dokončena výstavba. Na hlavním objektu jsou patrné vlivy neostylů na industriální stavbě (hvozd s novogotickým cimbuřím, pivovarský komín). Odůvodnění ÚP odkazuje také na zdroj „Industriální topografie České republiky“ tedy databázi, která vznikla jako ústřední projekt Výzkumného centra průmyslového dědictví FA ČVUT v Praze, viz <https://www.industrialnitopografie.cz/cs/structures/akciovypivovar-4208>.

ÚP je svým návrhem řešení v souladu se ZÚR PK. ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot:

- a) *respektovat kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;*
- b) *při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat “genius loci” a koordinovat tyto záměry s požadavky na ochranu kulturních hodnot území;*
- c) *stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.*

Nejen objekty, soubory staveb a areály či území chráněná explicitně dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, jsou dokladem historického vývoje území obce, jejích kulturních a společenských tradic, nebo dokladem místní umělecké tvorby, architektury a stavitelství, hodným ochrany všemi dostupnými prostředky.

Sama identifikace a stanovení kulturních hodnot nad rámec zákona o státní památkové péči územním plánem a jejich vymezení a vyznačení v rámci grafické části územního plánu (ve výkresu č. 1.2a – *Hlavní výkres – Způsob využití území*) musí být pro všechny aktéry rozvoje území obce, pro obec samotnou, pro stavební úřad v procesu územního rozhodování a povolování staveb i pro samotné architekty a projektanty působící na území obce, jednoznačným signálem povinnosti přistupovat k takto identifikovaným a stanoveným územím, stavbám a prostorům s mimořádnou péčí, pozorností a se zvýšenými nároky na zachování konkrétních identifikovaných hodnot, například čistoty architektonického stylu, architektonického výrazu, umělecké hodnoty nebo například kompozičního významu a působení.

K části námítky, ve které namítající uvádí, že podal žádost o povolení odstranění objektu a očekává jeho demolici před účinností ÚP, pořizovatel doplňuje:

Územní plán je koncepční dokument vydávaný *pro futuro* a upravuje budoucí využití území. Existence probíhajícího správního řízení o povolení odstranění stavby u stavebního úřadu nemá přímý vliv na zákonnost vymezení architektonicky významné stavby v územním plánu. ÚP reflektuje aktuálně zjištěný stav hodnot v území ke dni jeho zpracování.

Pokud by došlo k legálnímu odstranění stavby na základě pravomocného povolení, nový ÚP Pardubice v souladu s judikaturou (např. rozsudek NSS ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139) nepůsobí retroaktivně a nebrání výkonu práv nabytých v dobré víře před jeho účinností.

K požadavkům namítající společnosti pořizovatel dále doplňuje, že samotné vymezení architektonicky významné stavby v ÚP není důvodem pro snížení podílu zeleně, neboť tyto regulativy sledují odlišné cíle.

Ad 4)

Vymezení stabilizované plochy v dané lokalitě bylo provedeno na základě tehdejšího faktického stavu území, tedy fungujícího provozu pivovaru. Podle zásad uvedených v kapitole C.2.1 „Zásady plošného uspořádání území“ jsou stabilizované plochy ty, u nichž se v územním plánu nepředpokládá potřeba zásadní změny jejich stávajícího charakteru, významu, způsobu využití ani prostorového uspořádání. Zařazením do této kategorie zpracovatel deklaruje ochranu stávajícího charakteru zástavby v centru města.

Základní definice stabilizované plochy v odstavci (C41) výrokové části výslovně uvádí, že toto zařazení nevylučuje dostavbu proluk ani rekonstrukci či přestavbu objektů.

Stabilizace areálu tedy neznamená stavební uzávěru nebo „zakonzervování“ bez možnosti rozvoje, ale definuje rámec, ve kterém se budoucí rehabilitace či dotvoření území bude odehrávat.

Vymezení ploch přestavby je v ÚP vyhrazeno pro území, kde se navrhuje zásadní změna stávajícího charakteru, významu, způsobu využití nebo prostorového uspořádání (např. rozsáhlé brownfieldy po demolici továren jako Prokopka).

V případě areálu pivovaru, který je integrální součástí kompaktního města, je stávající zařazení do stabilizované plochy (SO) dostatečným a koncepčně správným nástrojem, který namítajícímu v intencích navržené regulace umožňuje realizaci změn (včetně přestavby).

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabývaly účinnosti dne 18. 7. 2024

- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahližení do KN

NÁMITKA Č. 77

Společnost Pardubická rozvojová a.s.

Masarykovo náměstí 1458, Zelené předměstí, 53002 Pardubice, IČ: 05815614

Zastoupena na základě plné moci panem Mgr. Janem Vlačihou, Praha

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54283/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

(ke zveřejnění návrhu nového Územního plánu města Pardubice a Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, dále také „**Návrh UP**“)

Společnost Pardubická Rozvojová, a.s., se sídlem Masarykovo náměstí 1458, Pardubice 53002, IČ: 05815614, spisová značka: B 3536, Krajský soud v Hradci Králové, **je vlastníkem pozemků v k.ú. Pardubice, vedených na listu vlastnictví 12643** (dále jen „**Prokopka**“).

Jako vlastník pozemků Prokopky je společnost Pardubická Rozvojová a.s. dotčena zveřejněným návrhem Územního plánu Pardubice a **je oprávněna** ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona, zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, podat námitky proti návrhu územního plánu.

Jako vlastník pozemků Prokopky společnost Pardubická Rozvojová a.s. **vymezuje území** dotčené návrhem nového Územního plánu města Pardubice, ke kterému se váží níže uvedené námitky, takto: Území Prokopky a související území, jež jsou s územím Prokopky provozně, funkčně a prostorově propojena a takto na sobě vzájemně závislá.

Úvodní komentář

Nakolik kvitujeme, že některým našim námitkám k předchozí verzi návrhu UP bylo vyhověno a jsou v Návrhu UP zohledněny, je pro nás překvapením, že zcela zásadní námitka ohledně podmínky vyhotovení územní studie stanovená výlučně pro území Prokopky stále v textu Návrhu UP přetrvává. Poukazovali jsme v této souvislosti opakovaně na skutečnosti, které zcela zřejmě dokládají, že **požadavek na Územní studii je věcně zcela nedůvodný** (město Pardubice připravuje územní studii dle stávajícího územního plánu a zároveň je pravidelně z naší strany seznamováno se záměrem a postupem prací na projektu naší společnosti), **neoprávněný a zároveň porušuje zásady správního práva (viz níže odkazovaná právní úprava a judikatura)**. Všechny tyto argumenty přitom vystavují Návrh UP, pokud by byl takto přijat, **riziku napadení pro rozpor se zákonem a ustálenou judikaturou (viz zejména rozsudky Nejvyššího správního soudu v sp. zn. 1 Ao 1/2005 a 6 Ao 3/2009 – 76), to vše při vědomí, že naše společnost dlouhodobě a konzistentně pracuje na kvalitní a s Městem Pardubice opakovaně projednávané a odsouhlasené projektové dokumentaci na výstavbu v dané lokalitě.**

Ve smyslu § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona v zákonné lhůtě uvádí společnost Pardubická Rozvojová a.s. následující námitky k návrhu Územního plánu města Pardubice:

1. Podmínka Územní studie

Znění námitky:

V našem přípisu ze dne 30.3.2022 a ze dne 1.10.2025, obsahujícím námitky a připomínky k návrhu nového územního plánu města Pardubice, jsme uplatňovali, mimo jiné, námitku ohledně podmínky zpracování územní studie (US-25, plocha 183-P). S ohledem na nové znění Návrhu UP a na aktuální situaci ohledně přípravy územněplánovací dokumentace městem Pardubice naše námitka a její odůvodnění zní takto:

Požadujeme z ploch dotčených podmínkou zpracování územní studie (US-25, plocha 183-P) vyloučit bez náhrady plochy dotčené vydaným územním rozhodnutím (Nová budova ČSOB Pojišťovny – PHQ, Pardubice; č.j. MmP 116361/2021) (dále jen „Územní studie“).

Odůvodnění námítky:

Územní plán vymezuje v jedné ze svých součástí plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Mezi nimi je uvedeno rovněž území US-25 – Prokopka, totožné s plochou 183-P.

Analogicky znějící námitka na vypuštění uveden podmínky z Návrhu UP nebyla v aktuálním znění Návrhu UP reflektována. Na naši žádost jsme obdrželi od pořizovatele návrh vypořádání této námítky, které mimo jiné odkazuje na skutečnost, že je na území Prokopka pořizována nová územní studie („**Studie**“) a tedy, že i Návrh UP na tuto skutečnost reaguje zachováním požadavku na územní studii.

Předně uvádíme, že vznesení analogicky znějící námítky je oprávněné s ohledem aktuální vývoj a přípravy územněplánovací dokumentace Městem Pardubice. Jako jednu z podstatných okolností, pro kterou tímto vznášíme výše analogicky znějící námitku v obdobném znění, je, komě důvodů již uvedených výše v textu naší původní námítky, skutečnost, že pořizovatel Návrhu UP paralelně s projednáváním Návrhu UP započal s vyhotovením předmětné Studie, která je dle našich informací již před dokončením a město Pardubice ji má v úmyslu schválit před schválením Návrhu UP. Nakolik se s důvody pro pořízení Studie neztotožňujeme, máme jednak zato, že příprava zadávací dokumentace odkazované Studie započala až v 1Q 2025, a tedy tato skutečnost nemohla být známa v okamžiku zadání pro předchozí znění Návrh UP (a nemohla tedy být ani vzata v potaz při vypořádání naší námítky z r. 2022). **Zároveň rozumíme opakovaně deklarovanému úmyslu města odsouhlasit Studii před přijetím Návrhu UP.** Je přitom nutno přihlídnout k zadání samotné Studie a jejímu územnímu rozsahu, jenž je významně větší nežli požadavek na Územní studii dle Návrhu UP a má zahrnout kromě Prokopky také plochy bývalého pivovaru a plochy okolní. Plochy pivovaru jsou dlouhodobě určeny k přestavbě a zřejmě je čeká prozatím nedefinovaný vývoj, a to na rozdíl od již stabilizovaného území jižní části Prokopky, pro niž jsou již vydána stavební povolení na administrativní budovu ČSOB Pojišťovny.

Skutečnosti, že pořizovatel jednak dokončuje Studii a má ji v úmyslu schválit před Návrhem UP, což je zcela v gesci Města Pardubice, přičemž Studie zahrnuje území téměř dvojnásobné oproti požadavku na Územní studii, a tento fakt je zároveň používá pro vypořádání naší námítky, jsou v logickém rozporu. Návrh UP navrhuje Územní studii pouze pro území Prokopky, o jehož stabilizaci jak ve formě vydaných stavebních povolení, tak ohledně postupu přípravy residenčního projektu ve zbylé části, je pořizovatel průběžně informován a zohledňuje je ve Studii (studie Prokopky vyhotovené atelierem UNIT na zakázku naší společnosti, je jedním z podkladů, kterou pořizovatel reflektuje i v podkladech pro Studii).

Pořizovatel tedy není konzistentní ve svých požadavcích ohledně územněplánovacích podkladů pro danou lokalitu. Naopak, požadavek na zhotovení Studie a zároveň požadavek na následný Územní studii na užší území Prokopky jsou vnitřně **rozporné, a neobstojí v testu proporcionality a ochrany práv nabytých v dobré víře.** Dle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (rozsudky v sp. zn. 1 Ao 1/2005 a 6 Ao 3/2009 – 76) **opatření obecné povahy musí splnit, mimo jiné, i test ze čtyř hledisek: (1) opatření obecné povahy umožňuje dosáhnout jím sledovaný cíl, (2) opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a cíle nelze dosáhnout jiným, vhodnějším prostředkem, (3) opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně a (4) následek opatření obecné povahy je úměrný sledovanému cíli.** Tento test má základy v základní ústavní normě, ustanovení v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, jež umožňuje omezit vlastnické právo jen ve veřejném zájmu- Požadovaná podmínka Územní studie **je zjevně v rozporu s testem proporcionality,** když jednak zasahuje pouze jediného vlastníka, navíc vlastníka, který transparentně jedná s městem o svých záměrech a má pro to již připravenou projektovou dokumentaci, kterou město využívá i pro účely Studie), a to vše při vědomí, že Město Pardubice bude v okamžiku přijetí územního plánu registrovánu Studii, kterou nyní

finalizuje. Zároveň je porušována i **zásada hospodárnosti a právní jistoty**, když bude městem vyhotovena jak Studie a následně dle Návrhu UP má vzniknout Územní studie (na užití rozsah území nežli Studie), nicméně naše společnost by nemohla povolovat v území do okamžiku schválení Územní studie městem, a to na rozdíl od sousedících, též rozvojových lokalit.

Požadavek na územní studii v Návrhu UP je tedy zjevně nedůvodný a vnímáme jej jako šikanózní.

Daný postup a požadavek na územní studii v lokalitě Prokopka považujeme z uvedených důvodů za zcela nekonceptní, **v rozporu s principy proporcionality a též s principy hospodárnosti a se samotnými cíli a úkoly pořizování Návrhu UP.**

Požadujeme, aby daný požadavek na zhotovení Územní studie byl z Návrhu UP odstraněn.

2. Absence přechodných ustanovení v Návrhu UP

Znění námítky:

Návrh UP nemá upravena přechodná ustanovení a je tedy omezeno právo naší společnosti, jako investora, využít projektovou dokumentaci, kterou dlouhodobě a transparentně připravuje, čímž hrozí vznik škod na naší straně. Navrhujeme je doplnit do znění Návrhu UP

Odůvodnění:

Základní východiska a popis situace

Obecně platí, že smyslem přechodných ustanovení je především zajištění právní jistoty, ochrana legitimního očekávání adresátů územněplánovací regulace a zachování kontinuity právních vztahů vzniklých za účinnosti dosavadní regulace.

Níže prezentovaný právní názor vychází z obecně uznávaných principů správního práva, z metodických stanovisek Ministerstva pro místní rozvoj a z aktuální správní a soudní praxe.

Město Pardubice pořizuje nový územní plán, který po nabytí účinnosti nahradí dosavadní územněplánovací dokumentaci. Přijetí nové územní regulace představuje významný zásah do právních poměrů v území, neboť nová regulace se, pokud není stanoveno jinak, obecně uplatní na veškerá rozhodnutí vydaná po dni její účinnosti. Jak je vedeno výše, v praxi často dochází k situacím, kdy ke změně územního plánu dojde v průběhu již zahájených povolovacích řízení, případně v době, kdy byly na straně stavebníků učiněny zásadní investiční kroky (nákup pozemků, zpracování projektové dokumentace, získání stanovisek dotčených orgánů apod.). Bez existence přechodných pravidel se nová regulace aplikuje bez ohledu na stadium rozpracovanosti konkrétního záměru, jak je rovněž uvedeno výše.

Změna územního plánu bez odpovídajících přechodných ustanovení může vést ke zmaření záměrů, které byly připravovány v souladu s dosavadní regulací a v dobré víře, že budou povoleny. Tyto dopady se typicky projevují:

- nutností přepracovat projektovou dokumentaci,
- prodloužením povolovacích procesů,
- ztrátou ekonomické návratnosti projektů,
- ohrožením dotačních titulů nebo smluvních závazků.

Vedle dopadů na soukromé investory mohou být negativně dotčeny rovněž projekty města, zejména v oblasti bydlení, občanské vybavenosti nebo veřejné infrastruktury.

Právní povaha územního plánu

Územní plán je opatřením obecné povahy ve smyslu § 171 a násl. správního řádu. Nejde ani o právní předpis, ani o

individuální správní rozhodnutí, nýbrž o specifický normativní akt s obecně vymezenými adresáty a konkrétně vymezeným územím.

Přestože právní řád nestanoví formální pravidla pro strukturu opatření obecné povahy, nelze z toho dovozovat zákaz zakotvení přechodných ustanovení. Naopak, s ohledem na normativní povahu územního plánu je namístě analogické využití principů známých z oblasti tvorby právních předpisů.

Pořízení a vydání územního plánu je výkonem samostatné působnosti obce. Obec není povinna územní plán pořádit a v rámci ústavně zaručeného práva na samosprávu má značný prostor pro určení jeho obsahu. Z této skutečnosti lze dovodit oprávnění obce stanovit rovněž pravidla pro časovou aplikaci nové územní regulace. Pokud obec může rozhodnout, zda územní plán vůbec vydá, je logické, že může rozhodnout i o tom, jakým způsobem nová regulace naváže na regulaci dosavadní.

Ministerstvo pro místní rozvoj ve své metodice výslovně připouští možnost zakotvení přechodných ustanovení v územních a regulačních plánech. Uvádí, že intertemporální pravidla musejí být součástí závazné textové části územního plánu a musejí být formulována transparentně a nediskriminačně.

Jako vhodné kritérium vymezení okruhu dotčených záměrů metodika uvádí zahájení řízení o povolení záměru za účinnosti dosavadní územněplánovací dokumentace.

Přínosy přechodných ustanovení pro město Pardubice

Zakotvení přechodných ustanovení v ÚP Pardubice představuje nástroj, jak zmírnit negativní dopady změny regulace a současně zachovat koncepční cíle nového územního plánu. Přechodná ustanovení umožňují:

- dokončení rozpracovaných záměrů,
- stabilizaci investičního prostředí,
- prevenci sporů a nároků na náhradu škody,
- podporu kontinuálního rozvoje města.

Z pohledu města se jedná o racionální a preventivní opatření, které přispívá k ochraně veřejných i soukromých zájmů.

Možné nároky na náhradu škody v případě absence přechodných ustanovení

V případě, že by nový Územní plán města Pardubic byl přijat bez zapracování přechodných ustanovení nebo jiného zmírňujícího regulativu upravujícího vztah nové a dosavadní územní regulace, nelze vyloučit vznik nároků investorů na náhradu škody. Z veřejnoprávního hlediska je třeba zdůraznit, že samotná změna územního plánu nepředstavuje nezákonný postup a obecně nezakládá odpovědnost města za škodu. Právní řád nicméně výslovně počítá s možností náhrady za změny v území, zejména podle § 133 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, který přiznává vlastníkům pozemků nebo staveb nárok na náhradu účelně vynaložených nákladů na přípravu výstavby v případě zrušení nebo významného omezení zastavitelnosti v důsledku nové územněplánovací dokumentace. Tyto náhrady mohou zahrnovat zejména náklady na pořízení pozemků, projektovou přípravu, získání podkladových stanovisek či snížení hodnoty nemovitostí sloužících k zajištění dluhu.

Vedle toho nelze vyloučit ani uplatnění nároků podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci, a to zejména v případech, kdy by ke zmaření záměru došlo v důsledku průtahů v řízení nebo jiného nesprávného úředního postupu.

Zvláštní rizikovou oblast pak představují soukromoprávní vztahy založené smlouvami o spolupráci nebo plánovacími smlouvami, v nichž se město mohlo zavázat k podpoře konkrétních záměrů; jejich zmaření v důsledku přijetí nové regulace bez přechodných ustanovení může vést k povinnosti uhradit smluvní pokuty či náhradu škody. Absence přechodných ustanovení tak může ve svém důsledku znamenat nejen ekonomickou újmu investorů, ale i vznik finančních a reputačních rizik na straně města.

Konečně platí, že náhrady škody se lze vůči obci vydávající nový územní plán bez přechodných ustanovení domáhat i na základě čl. 11 Listiny základních práv a svobod, které lze uplatnit i v době po vypršení lhůty dle § 133 Stavebního zákona.

Úprava v jiných městech

S ohledem na výše uvedené, a především na rizika související s přijetím nové územněplánovací dokumentace bez přechodných ustanovení, platí, že statutární města přijímající nové územní plány pravidelně určitou formu přechodných ustanovení do svých předpisů zavádějí. To platí mimo jiné o Praze, Brně a Ostravě.

Především pražskou úpravu je pak možno pro její komplexnost považovat za obecně vhodnou. V návrhu nového územního (metropolitního) plánu se proto v čl. 167 uvádí:

„Článek 167

Nedokončené záměry

1. *Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona, zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.*

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

Závěr

Na základě výše uvedeného lze uzavřít, že zapracování přechodných ustanovení do ÚP Pardubice je právně možné, věcně odůvodněné a v souladu s metodickými doporučeními Ministerstva pro místní rozvoj.

Přechodné ustanovení by mělo být formulováno tak, aby umožňovalo aplikaci dosavadní územní regulace na záměry, u nichž bylo zahájeno povolovací řízení před nabytím účinnosti nového územního plánu, a současně zvolit procesní postup minimalizující riziko zpochybnění zákonnosti této úpravy.

Vzhledem k závažnosti výše popsaného a skutečnosti, že nejsou řešeny podstatné nedostatky Návrhu ÚP, na která bylo město Pardubice již opakovaně upozorňováno, představují oba námi uváděné faktory pro město závažné riziko. Dovolujeme si proto předat toto vyjádření v kopii také vedení města cestou jeho primátora.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části týkající se územní studie bezpředmětná.

Námitka se v části požadavku na přechodné ustanovení zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky zapsané na listu vlastnictví LV č. 12643 v k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN společnost Pardubická Rozvojová, a.s. Namítající společnost (dále také jen „namítající“) je vlastníkem předmětných pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou předmětné pozemky vymezeny jako

plocha přestavby 183-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že plocha 183-P je podmíněna zpracováním územní studie US-25.

Námítka směřuje proti návrhu ÚP v těchto bodech:

1) Námítka požaduje vyloučení plochy 183-P z podmínky zpracování územní studie US-25, zejména v částech dotčených pravomocným územním rozhodnutím pro stavbu „Nová budova ČSOB Pojišťovny – PHQ, Pardubice“. Namítající považuje postup města ve věci územních studií za nekonzistentní. Pořizovatel paralelně s ÚP finalizuje široce pojatou studii (zahrnující Prokopku i areál pivovaru), kterou hodlá schválit před vydáním ÚP. Duplicitní požadavek návrhu ÚP na následné zpracování další, užší studie (US-25) na stejném území je proto namítající společností považován za nedůvodný.

S odkazem na ustálenou judikaturu NSS namítající tvrdí, že navržená regulace neobstojí v testu proporcionality. Podmínka zpracování územní studie US-25 dle něj není vhodná ani nezbytná, neboť cíle lze dosáhnout vhodnějšími prostředky (již existujícími studiemi). Zásah je vnímán jako diskriminační, protože postihuje jediného vlastníka, který s městem transparentně spolupracuje a jehož projektovou dokumentaci město pro své účely již využívá.

Namítající uvádí, že jižní část Prokopky je již funkčně i prostorově stabilizována vydanými povoleními pro administrativní budovu ČSOB Pojišťovny. Nerespektování tohoto stavu a projektové připravenosti považuje namítající za nepřipustný zásah do práv nabytých v dobré víře.

Namítající požaduje podmínku zpracování územní studie US-25 zcela vypustit.

2) Podaná námítka směřuje proti absenci přechodných ustanovení v návrhu nového ÚP, která by umožnila dokončit rozpracované a zahájené záměry podle dosavadní územně plánovací dokumentace. Investor upozorňuje, že absence těchto ustanovení může pro město Pardubice znamenat nároky na náhradu škody podle stavebního zákona nebo zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci i ekonomickou újmu pro projekty samotného města (zejména v oblasti bydlení, občanské vybavenosti nebo veřejné infrastruktury).

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil:

V předmětné lokalitě se vymezení plochy 183-P ani stanovení podmínky zpracování územní studie US-25 pro tuto plochu nezměnilo, úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se předmětného území nedotkla. V těchto částech dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyly proto předmětem aktuálního projednávání.

Druhá část námítky se týká požadavku na zavedení přechodných ustanovení, která nyní součástí návrhu ÚP nejsou.

Uplatněná námítka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy první část námítky bezpředmětná, druhá část představuje nové požadavky na obsah návrhu ÚP.

Ad 2)

Po posouzení věcných i právních argumentů rozhodl pořizovatel o zamítnutí této části námítky z následujících důvodů: V současné době neexistuje právní předpis, který by obcím ukládal povinnost implementovat přechodná ustanovení do návrhu územního plánu. Stavební zákon ani správní řád tuto otázku výslovně neupravují a metodické pokyny Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) uvádějí, že se jedná pouze o možnost, nikoliv o nezbytnou součást ÚPD. Odpovědnost za zařazení či nezařazení takových ustanovení nese plně zastupitelstvo obce.

Problematika přechodných ustanovení nebyla předmětem zadání nového územního plánu. Zařazení takové regulace v pokročilé fázi pořizování by navíc představovalo podstatnou úpravu návrhu ÚP, která by vyžadovala opakované veřejné projednání a způsobila by značné průtahy v procesu vydání strategického dokumentu.

Přijetí nového územního plánu s odlišnou regulací rozvoje území je legitimním právem obce na samosprávu garantovaným Ústavou ČR. Nový územní plán je strategickým dokumentem, který přináší novou koncepci rozvoje území a nahrazuje dosavadní dokumentaci, což přirozeně zahrnuje zásahy do veřejných i soukromých zájmů. Obec má právo stanovit novou regulaci odlišnou od té stávající, neboť starý územní plán dnem účinnosti nového plánu ze zákona pozbývá platnosti.

Je primární povinností stavebníka či investora, aby dosáhl povolení svého záměru v dostatečném časovém předstihu před vydáním a účinností nové ÚPD. Podle ustálené judikatury a správní praxe se záměry posuzují podle právního stavu a územně plánovací dokumentace účinné v době vydávání rozhodnutí. Právní jistoty a ochrany nabývá stavebník až vydáním pravomocného správního rozhodnutí (povolení záměru), přičemž realizovaný záměr je následně do územního plánu zanesen jako stávající stav.

Zavedení požadovaných ustanovení by do území vneslo prvek dvojí regulace, což by vedlo k právní nejistotě, vnitřní rozpornosti ÚP a riziku jeho následného zrušení soudem. Soudní praxe potvrzuje, že nárok na zachování určité regulace (legitimní očekávání) v územním plánování neexistuje a ochrana dobré víry je vázána až na konkrétní pravomocná povolení.

Z výše uvedených důvodů, opírajících se o dlouholetou správní a soudní praxi, shledal pořizovatel námítku jako nedůvodnou a zamítl ji.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel k předmětné lokalitě doplňuje:

Ad 1)

V návrhu pro veřejné projednání (2018) byla pro plochu 183-P původně stanovena podmínka zpracování regulačního plánu RP-Z-01.

Předchozí vlastník pozemků, společnost STRM Delta, a.s., uplatnil námítku, v níž požadoval vypuštění regulačního plánu a jeho nahrazení podmínkou územní studie.

Pořizovatel tomuto požadavku vyhověl a v návrhu pro opakované veřejné projednání (2022) již byla pro plochu stanovena podmínka zpracování územní studie US-25. K tomuto vymezení tehdy nebyla podána žádná námítka.

Společnost Pardubická Rozvojová, a.s. podala námítku proti této podmínce až v rámci 2. opakovaného veřejného projednání (2025). Jelikož se v této etapě již nejednalo o měněnou část návrhu, byla námítka ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. a ustálené judikatury (např. NSS 7 As 232/2022-25) opožděná (bezpředmětná).

Územní studie je jedním z územně plánovacích podkladů podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V souladu s § 43 odst. 2 stavebního zákona lze v územním plánu vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V souladu s § 30 stavebního zákona, územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

V návrhu ÚP Pardubice jsou plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, vymezeny s ohledem na jejich význam z hlediska urbanistické koncepce města a s ohledem na potřebu stanovení detailnějších podmínek využití a zejména uspořádání území. V souladu se Zadáním územního plánu se jedná zejména o plochy, u kterých podmínky prostorové regulace vzhledem k jejich rozsahu nebo charakteru nelze v potřebném detailu stanovit přímo územním plánem, respektive pro rozhodování v území je nutné podmínky prostorového uspořádání území specifikovat podrobněji.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie je tedy nutnost prověřit využití a uspořádání ploch, jejich dopravní obsluhu a napojení na síť TI a vymezení veřejného prostranství ve větší podrobnosti, než jakou umožňuje řešení územního plánu.

V tomto konkrétním případě má územní studie za cíl prověřit lokalitu komplexně a zajistit urbanistickou kvalitu v návaznosti na ulici Palackého jako hlavní městskou integrační osu. V odůvodnění ÚP je potřeba zpracování územní studie US-25 odůvodněna následovně:

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie je nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj smíšeného obytného území v prostoru rozsáhlé proluky v centrální části města, která vznikla zrušením a demolicí Továrny mlýnských strojů (původně Prokopovy továrny). Význam plochy a potřeba podrobného prověření budoucí zástavby v ploše jsou dány umístěním plochy v centrálním území města, na hlavní integrační ose vedené ulicí Palackého a propojující prostor přednádraží (západní brána do města) s historickým jádrem města Pardubice. Lokalita Prokopka představuje významný potenciál uvnitř stabilizované zástavby v centru města, leží na ose směřující do historického jádra města. Dále s ohledem na plošný rozsah lokality je nutné stanovit podrobnější požadavky na funkční a prostorové uspořádání, zohlednit pěší prostupnost požadovanou v ÚP Pardubice a zejména v podrobnějším měřítku definovat vztah nové zástavby k ulici Palackého jako hlavní městské integrační ose.

Pořizovatel konstatuje, že územní studie Palackého-sever je aktuálně pořizována v souladu s požadavky stávajícího ÚPm Pardubice. Tato územní studie kromě předmětného území řeší i území navazující v rozsahu daném platným územním plánem.

Skutečnost, že rozsah této pořizované studie je širší (zahrnuje i areál pivovaru), než stanovuje podmínka nového ÚP, nepředstavuje zásadní problém. Dle stavebního zákona může obec pořídit územní studii pro jakoukoliv část svého správního území, pokud je to potřeba pro prověření uspořádání ploch.

Podstatné je, aby znění a řešení této územní studie nebylo v rozporu s koncepcí a regulací nově vydávaného ÚP Pardubice. Pokud bude po vydání nového ÚP shledána možnost jejího využití, budou data o ní opětovně vložena do národního geoportálu územního plánování a podmínka US-25 tím bude naplněna. Z důvodu procesních, kdy možnost využití nyní zpracovávané územní studie z hlediska nového ÚP bude posuzována až po jeho vydání, je podmínka zpracování územní studie pro tuto lokalitu v návrhu ÚP ponechána.

Namítající tvrdí, že území Prokopky je již stabilizované, zejména v jižní části dotčené projektem nové budovy ČSOB Pojišťovny. S tímto názorem se pořizovatel nemůže ztotožnit. Lokalita Prokopka (plocha 183-P) je v ÚP definována jako plocha přestavby a významný brownfield vzniklý demolicí Továrny mlýnských strojů. I přesto, že pro některé pozemky bylo vydáno územní rozhodnutí či stavební povolení, nedochází k faktické realizaci změn v území v takovém rozsahu, aby bylo možné plochu považovat za stabilizovanou. Rozhodnutí stavebního úřadu nezakládá definitivní budoucí stav a záměry mohou být nadále měněny.

Pořizovatel ve vazbě na předchozí vyhodnocení potvrzuje potřebu komplexního prověření lokality územní studií zejména kvůli vazbě na hlavní městskou integrační osu (ulice Palackého). Pořízení územní studie zajišťuje nezbytnou koordinaci budoucího rozvoje.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Metodické sdělení MMR „Možnosti přechodných ustanovení v územních plánech či regulačních plánech“

NÁMITKA Č. 78

REZIDENČNÍ BYDLENÍ ČACKÉ s.r.o.

U splavu 414, 533 03 Dašice

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54780/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Odesílatel je vlastníkem pozemků: 2/1, 3/1, 4/2, st.p.č.36/1 vše v k.ú. Nové Jesenčany, obec Pardubice, LV 1239.

Odesílatel opakovaně namítá, že uvedené pozemky v návrhu územního plánu Pardubice neodpovídají správnému zařazení. Uvedené pozemky nejsou součástí stabilizovaného území, tak jak navržený územní plán tento termín vykládá. Dle dosud platného územního je území označeno správně jako přestavbová plocha. Nejedná se o stabilizované území pro bydlení. Naopak uvedené pozemky a stavby sloužili vždy pro výrobu a skladování a od 30.4.2013 (Sp.zn.:SÚ69756/2012/Pet, č.j.MmP 25402/2013) byla povolena změna na p.č. 2/1 a 3/1 plocha stavebního dvora. Uvedené plochy tak vyžadují zásadní změnu způsobu stávajícího charakteru, způsobu využití, významu i prostorového uspořádání což zcela naplňuje výklad v návrhu územního plánu jako plocha zastavitelná nebo plocha přestavby. Požadujeme, aby plocha byla i nadále vedena jako přestavbová za podmínek uvedených ve stávajícím územním plánu, za kterých odesílatel již několik let řeší projektovou dokumentaci vč. jejich změn, o čemž pořizovatel je obeznámen, což lze doložit např. vydanými závaznými stanovisky.

Dále odvolatel má připomínky k projednávání územního plánu Pardubice, podstatné změny po každém veřejném projednání jsou takového charakteru, že mělo být minimálně upraveno zadání a schváleno Zastupitelstvem města Pardubice. Úpravy ÚP Pardubice ve smyslu projednávání dle zákona 183/2006Sb., následně úpravy které dle nového stavebního zákona

nejdou srozumitelné a způsobují zmatečnost celého procesu. Územní plán je zásadní strategický dokument, který zasahuje do vlastnických práv mnoha osob a měl by být projednán nejen s veřejností a nejen transparentně ale i srozumitelně a jednoznačně identifikovatelně dle které právní úpravy byl proces projednávání veden, v jakých částech dle které právní úpravy navrhnout, tak aby nevznikaly pochybnosti, což i vzhledem k délce trvání projednávání tohoto územního plánu jednoznačně vznikly. Délka trvání celého procesu byla způsobena výhradně na straně města Pardubic. Bylo by vhodné, kdyby byl tento proces zastaven a územní plán byl projednán znovu od začátku v souladu s platnou legislativou a všemi novými prováděcími předpisy. I počet podaných námitek, připomínek potvrzuje, že projednávání nebylo srozumitelné, dostatečné a zejména rychlé tak aby byl územní plán aktuální, věcný, relativně udržitelný a kompetentní. Je více než jasné, což sám potvrdil v médiích určený zastupitel, že bude následovat zahájení projednávání změn územního plánu, což samo o sobě potvrzuje uvedené v předchozí větě.

Za REZIDENČNÍ BYDLENÍ ČACKÉ s.r.o.

Mgr. Lubomír Vlček

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je zčásti bezpředmětná, zčásti se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 2/1, 3/1, 4/2 a stavební parcelu č. 36/1, k.ú. Nové Jesenčany, vlastní dle údajů v KN společnost REZIDENČNÍ BYDLENÍ ČACKÉ s.r.o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky p.č. 2/1, 3/1, 4/2 a stavební parcela č. 36/1, k.ú. Nové Jesenčany, vymezeny jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V227 s

maximální výškou 12 m, podlažnost 2+P a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S186 KBD, tedy kompaktní blokovou drobnou zástavbu.

Námítka směřuje proti vymezení stabilizované plochy se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na přestavbovou plochu s funkčním využitím z VS (Výrobní služby) na BP (Bydlení nízkopodlažní předměstské), stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 2. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 2. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 2. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu **je tedy bezpředmětná**.

Vyhodnocení připomínky:

V druhé části podání byla podatelem formulována připomínka k návrhu ÚP. Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a z důvodu procesní opatrnosti jej vyhodnotil jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Podatel brojí proti postupu projednávání a pořízení územního plánu Pardubice dle zákona č. 183/2006Sb., stavební zákon, proti tvorbě zadání územního plánu a proti celkové nesrozumitelnosti a zmatečnosti procesu.

Návrh územního plánu Pardubice je dle ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, dokončován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění k 30.6.2024 (dále jen „stavební zákon“), vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vše ve znění účinném ke dni 30.6.2024. Návrh územního plánu Pardubic je zpracován v souladu se schváleným zadáním územního plánu, které vymezilo rozsah a podmínky zpracování návrhu územního plánu. Formální, tj. textové a grafické zpracování dokumentace je přehledné a jednoznačné.

Zastupitelstvo města Pardubic rozhodlo o pořízení nového Územního plánu Pardubice svým usnesením č. 2160Z/2010 ze dne 20. 9. 2010. Současná právní úprava dle ustanovení § 322 odst. 1) zákona č. 283/2021 Sb, stavební zákon stanovuje povinnost nahradit platný Územní plán města Pardubice a vydat nový ÚP Pardubice do 31. 12. 2028.

V únoru 2011 bylo zahájeno zpracování návrhu zadání ÚP Pardubice; vystavení a projednání návrhu zadání proběhlo v červnu - červenci a po vyhodnocení doručených vyjádření a přípravě upraveného návrhu zadání k projednání v ZHMP, bylo zadání na návrh pořizovatele – OHA MMP usnesením ZMP č. 448Z/2011 dne 20. 9. 2011 schváleno. V rámci zadání bylo schváleno variantní vypracování návrhu ÚP Pardubice se zaměřením na rozdílný přístup ke komplexnímu řešení dopravního systému a na různorodou dynamiku ekonomického a sociálního rozvoje města.

Dne 22. 6. 2017 byla usnesením zastupitelstva č. Z/1812/2017 vybrána varianta návrhu ÚP Pardubice společně s pokyny k dopracování, na tomto základě byly zpracovateli sděleny pokyny k úpravě k finální variantě návrhu pro veřejné jednání.

Na základě vyhodnocení veřejného, opakovaného i 2. opakovaného projednání byla nutná podstatná úprava Návrhu ÚP Pardubice, a tak v souladu s výsledky projednání pořizovatel zajistil úpravu návrhu pro konání jeho dalšího opakovaného veřejného projednání, aktuálně 3. opakovaného veřejného projednání.

V souladu s výše uvedeným je konstatováno, že návrh ÚP je zpracován a projednán v souladu se stavebním zákonem. Části návrhu ÚP upravené od posledního veřejného projednání jsou v návrhu ÚP přehledně a transparentně zobrazeny. V zájmu zvýšení přehlednosti obsahovala dokumentace pro 2. i 3. opakované veřejné projednání jednotlivé výkresy změn a také změnové texty, ve kterých si každý namítající mohl dohledat, zda se mu vyhovělo či nikoliv. Všichni mají možnost adekvátně reagovat na měněné části formou uplatnění námítky či připomínky. Dotčené orgány a nadřízený orgán měly možnost uplatnit stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek v souladu se stavebním zákonem.

Stanovené podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů jsou uvedeny v novém územním plánu taktéž přehledně a logicky.

Podle úpravy v zákoně č. 183/2006 Sb. se zadání územního plánu nemění automaticky po každém projednání.

Samotný počet uplatněných námitek a připomínek nevypovídá bez dalšího o kvalitě návrhu územního plánu a nezakládá automaticky povinnost změnit zadání, zpracovat nový návrh ani zahájit nové projednání; rozhodující je obsah námitek a připomínek a jejich dopad na návrh územního plánu.

Z těchto důvodů se tato část námítky podatele **zamítá**.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 79

SALUMAX, s.r.o.

zastoupena Martinem Strakošem
Bratří Štefanů 1002
Slezské Předměstí
500 03 Hradec Králové

Námitka podána dne 25. 2. 2026, pod č. j.: MmP 35210/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY A JEJÍ ODŮVODNĚNÍ:

Oznámení o pokračování řízení o územním plánu Pardubice – 3. opakované veřejné projednání návrhu územního plánu Pardubice bylo doručeno veřejnou vyhláškou Magistrátu Města Pardubic (odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování) č.j. MmP 20805/2026 ze dne 4.2.2026.

Námitka je podávána proti upravenému Návrhu územního plánu Pardubice v jeho verzi pro 3. opakované veřejné projednání (dále i jen jako „návrh ÚP“).

Identifikační údaje podatele námitky:

SALUMAX, s.r.o., se sídlem Bratří Štefanů 1002, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové, IČ 197 74 281, zastoupená Martinem Strakošem, Hradec Králové, tel.: 495 709 111, e-mail: stratos@stratosauto.cz

Údaje podle KN dokladující dotčená práva:

The screenshot shows the 'Nahlížení do katastru nemovitostí' (View land registry) page. It includes a navigation bar with tabs: Parcela, Stavba, Jednotka, Právo stavby, Řízení, Mapa, LV, Kat. území, and Můj katastr. The main content area displays 'Seznam nemovitostí na LV' (List of immovables on LV) for parcel 855 in Dražkovice [632252]. Below this, there is a section 'Vlastníci, jiní oprávnění' (Owners, other rights) showing 'Vlastnické právo' (Ownership right) for SALUMAX, s.r.o., Bratří Štefanů 1002, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové. Another section 'Pozemky' (Land parcels) shows 'Parcelní číslo' (Parcel number) for st. 654: součástí pozemku je stavba (part of the land parcel is a building) with parcel numbers 229/33 and 471/24.

Vymezení území dotčeného námitkou:

- pozemky v k.ú. Dražkovice – zapsané na LV č. 855, tj. pozemky p.č. 229/33, 471/24 a st. 654, tj. areál autosalonu

Námitka a její odůvodnění:

Ze zveřejněné dokumentace návrhu ÚP vyplývá, že předmětem úpravy po předchozím opakovaném veřejném projednání, tj. po 2. opakovaném projednání, bylo mj. vymezení zastavěného území. Z čl. A01 návrhu textové části ÚP vyplývá, že zastavěné území v rozsahu celého řešeného území bylo nově vymezeno ke dni 15. 1. 2026. Z přehledu úprav grafické části návrhu ÚP přitom vyplývá, že vymezení zastavěného území bylo upraveno v celé řadě lokalit. Rozsah úprav návrhu souvisejících s vymezením zastavěného území, tj. rozsah projednávané problematiky při pokračování řízení o návrhu, nelze přitom zúžit na části uvedené v přehledu úprav. Úpravu vymezení zastavěného území je nezbytné považovat za úpravu jako celek a předmětem projednání tak je kompletní vymezení zastavěného území. Lze mj. předpokládat, že pro zpracování upraveného návrhu byl použit nový mapový podklad.

Způsob, jak je ve výsledné podobě vymezení zastavěného území navrženo, považujeme za chybný, nezákonný, řešení považujeme za diskriminační. Předložené řešení zásadně poškozuje naše zájmy, zasahuje naše legitimní očekávání a excesivně zasahuje do našich práv.

K dané věci uvádíme, že záležitost vymezení zastavěného území v předmětné lokalitě řešíme opakovaně, a to v rámci projednávání změn starého územního plánu i při projednávání územního plánu nového. Záležitost byla v minulosti řešena z naší strany i ze strany předchozího vlastníka předmětných pozemků, tj. společnosti STRATOS AUTO, spol. s r.o. Mj. byla záležitost řešena v rámci projednání Změny č. XXII Územního plánu města Pardubice. Zde došlo k velmi problematickému postupu. S ohledem na souběžné pořizování změn „starého územního plánu“ a „nového územního plánu“ jsme očekávali nápravu v návrhu řešení nového ÚP.

Úvodem připomínáme, že stavební úřad vydal na předmětnou stavbu společné povolení spis.zn. SÚ 57859/2018/Pet dne 2.11.2018. Změna stavby před dokončením byla schválena rozhodnutím stavebního úřadu vydaným na místě při kontrolní prohlídce dne 20.8.2019 spis.zn. SÚ 83048/2019/Pet. Součástí povolení i kolaudace byla stavba v rozsahu stavebních objektů SO 00 – SO 05, SO 07 – SO 15. Součástí stavebního objektu SO – 15 je mj. informační stožár s logem výšky 9 m včetně jeho základu, který je realizovaný v západní části p.č. 229/33. Součástí stavebního záměru byla i oplocená zahrada (viz koordinační situace a bilance zemních prací v STZ, SO 05), kdy bylo v projektové dokumentaci uvedeno, že zde nedochází k terénním úpravám ani k vyjmutí ZPF. K částečnému vynětí nicméně došlo (v rozsahu před změnou stavby před dokončením). Areál je pod oplocením, kdy jednu část tvoří oplocení první etapy záměru a druhou část oplocené části pozemku tvoří zahrada jejíž nedílnou součástí je stavba pilonu, který je napojen dokumentace povoleným a zkoulaudovaným areálovým rozvodem NN (viz koordinační situace projektové dokumentace). V případě pilonu se nejedná o budovu, ale o stavbu se jedná zcela nepochybně (viz § 2 odst. 3 a 4 SZ – část stavby „autosalonu“). Pilon je součástí stavby autosalonu, jsou funkčně propojeny. Uvedená rozhodnutí stavebního úřadu určila část pozemku v našem vlastnictví k zastavění, a to v rozsahu (ve směru západ – východ) „mezi pilonem a silnicí II/324. Dále si dovoluujeme informovat, že v současnosti připravujeme realizaci druhé etapy záměru, kdy řešíme povolení záměru. Vydáno bylo souhlasné JES, které zohledňuje i v minulosti řešené vyjmutí ze ZPF na části pozemku p.č. 229/33 (v jeho dnešním vymezení).

Při řešení této námítky vycházíme mj. z písemností, které vyhotovil pořizovatel v minulosti. Předmětem připomínky k návrhu Změny č. XXII bylo zejm. toto: „*Nesouhlasíme s navrženým řešením aktualizace zastavěného území změnou ÚP. Požadujeme zahrnout pozemek, který je tvořen pozemky p. č. st. 654, p.č. 229/33 a 471/24 v k.ú. Dražkovice, do „řešeného území změny územního plánu... Požadujeme upravit navrhované vymezení aktualizované hranice zastavěného území a navrhujeme změnit vymezení ploch v rozsahu předmětného pozemku tak, aby byl reflektován skutečný stav v území. Tedy navrhujeme zahrnout předmětný pozemek do zastavěného území a navrhujeme v jeho rozsahu vymezit plochu OVp v režimu stav, resp. stávající či stabilizovanou plochu OVp (občanská vybavenost vyšší - obchod).*“ V odůvodnění námítky bylo mj. uvedeno toto: „*Navrhujeme důsledně akceptovat všechny povolené, realizované, zkoulaudované a užívané stavby, které se nacházejí na předmětném pozemku (pozn. – jako předmětný pozemek byly v námítce definovány všechny tři výše uvedené parcely). Požadujeme provést vymezení zastavěného území v souladu se stavebním zákonem. Předmětný pozemek, resp. pozemky v našem vlastnictví, tvoří souvislý celek (vlastnický i provozně) a byly jako souvislý celek stavebního pozemku vymezeny společným rozhodnutím. V západní části p.č. 229/33 je mj. umístěno oplocení a reklamní pilon).*“ V odůvodnění Změny XXII. je uvedeno rozhodnutí o námítce ve znění „*Námítka se přijímá*“. Lze dovozovat, že v celém svém rozsahu. V odůvodnění návrhu rozhodnutí o námítce, který Zastupitelstvo města Pardubic při vydání této změny ÚPM schválilo, pořizovatel dále mj. uvedl:

- „*Předmětné pozemky, resp. jejich využitá a zastavěná část, budou zahrnuty do zastavěného území.*“ (pozn.: za využitou a zastavěnou část nelze považovat menší území než „řešené území“ v jehož rozsahu byly umístěny jednotlivé části stavby, resp. stavební objekty (viz obvodová červená linie na obr. a pilon u západní hranice):



- „Společnost STRATOS AUTO v námítce uvádí, že na předmětných pozemcích byla v roce 2019 realizována první etapa výstavby autosalonu. Všechny stavby jsou řádně povolené, zkolaudované a užívané. Předmětné pozemky tvoří souvislý celek (vlastnický i provozně) a byly jako souvislý celek stavebního pozemku vymezeny společným rozhodnutím. Uvedené odpovídá definici ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.“ (pozn.: K uvedenému doplňujeme, že v příslušném společném povolení byly specifikovány tehdejší pozemky p.č. 229/33, 382/4, 471/10 a 471/24 v k.ú. Dražkovice.)

- „Převedením zastavitelné plochy do zastavěného území a stabilizované plochy se tedy pouze potvrzuje skutečný stav území.“

- „Zahrnutím dříve vymezené zastavitelné plochy do stabilizované plochy nejsou nově dotčena vlastnická práva, jelikož sám vlastník pozemků upozornil na nesprávnost a obsahem námítky je právě jeho žádost o převedení zastavitelné plochy do zastavěného území a stabilizované plochy.“ (pozn.: Jen v sídle Dražkovice je celá řada pozemků, které mají obdobné vlastnosti jako náš případ, přitom jsou řešeny jinak, a to tak, že jsou zahrnuty do zastavěného území a vymezeny jako stabilizované plochy. Jedná se o pozemky orné půdy, které byly zřejmě vyhodnoceny jako součást zastavěného stavebního pozemku. S ohledem na skutečnost, že pořizovatel do odůvodnění projednávaného návrhu ÚP neuvádí svůj postoj k dříve uplatněným připomínkám a námítkám, neznáme jeho vyjádření k naší dřívější argumentaci. Odlišný přístup vymezování ploch a zastavěného území v různých místech považujeme za problematický. Právě toto považujeme za diskriminační přístup pořizovatele a požadujeme upravit návrh ÚP v rozsahu území dotčeného touto námítkou tak, aby reflektoval skutečný stav v území, povolené, realizované stavby, aby naše pozemky byly řešeny v souladu s právními předpisy a v souladu s přístupem k řešení pozemků obdobných vlastností.

Jsme zcela přesvědčeni, že obdobným případem jsou např. pozemky p.č. 139/7 a 139/3 v k.ú.

Dražkovice. Jedná se o pozemky, které fakticky leží západně od západní zástavby podél hlavní průjezdné komunikace Dražkovicemi. Jedná se o pozemky druhu orná půda. A tyto jsou do zastavěného území zahrnuty. Dalším velmi podobným případem jsou pozemky p.č. 223/5 a 223/1 v k.ú. Dražkovice, který je zahrnutý do zastavěného území (pozemek druhu orná půda). Jen v Dražkovicích lze identifikovat řadu pozemků rodinných domů, které jsou zahrnuty do zastavěného území a stabilizovaných ploch, kdy tyto pozemky staveb RD jsou tvořeny stavební parcelou a dalšími pozemkovými parcelami, které tvoří jeden funkční celek, přitom předmětná pozemková parcela je pozemkem druhu orná půda. Z toho dovozujeme, že zahrnutí pozemku orné půdy, jako součástí souvislého celku se stavební parcelou, do zastavěného území je v návrhu ÚP činěno zcela běžně. V našem případě se navíc jedná o pozemek orné půdy, na kterém je zrealizována povolená stavba pilonu, na betonovém základu, který je navíc spojen s hlavní stavbou vedením NN a je nedílnou součástí areálu autosalonu, resp. pozemku stavby pro obchod č.p. 239. To, že pilon se zahradou a budovou autosalonu a příslušnými pozemkovými parcelami tvoří funkční celek je dané z podstaty. Užívání a funkce (osvětlení) pilonu je plně vázané na provoz budovy autosalonu. Jeho funkce je plně závislá na funkčním propojení s budovou. Na předmětných pozemcích je zrealizováno oplocení. To bylo jednak součástí společného povolení (SO 05), jednak část pozemku p.č. 229/33 byla oplocena zcela v souladu se SZ, jako stavba, která nevyžaduje rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas (viz § 79 odst. 2 písm. f). Bylo provedeno oplocení do výšky 2m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nachází v zastavitelné ploše. Příklady řešení návrhu ÚP, kde jsou použity jiné přístupy při vymezování zastavěného území než v případě pozemků našeho zájmu:

a) pozemky orné půdy na okraji zástavby (na kterých nejsou zřejmě ani žádné stavby), které jsou zahrnuty do zastavěného území (k.ú. Dražkovice)



b) pozemky orné půdy v areálu mezi stavbami (k.ú. Dražkovice)

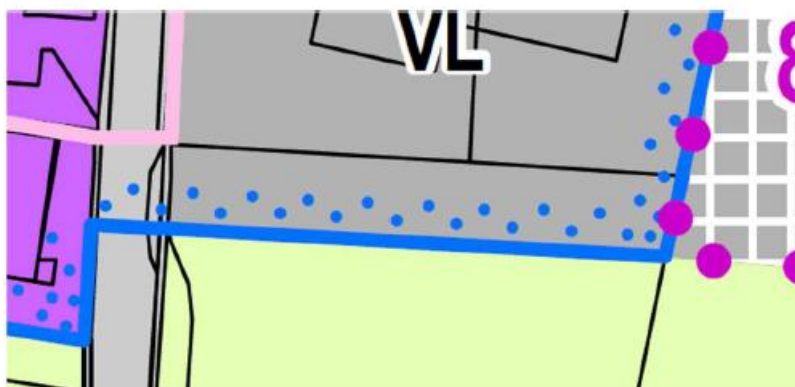


c) námtkové příklady - pozemky RD, které tvoří parcela stavební a pozemek orné půdy – Dražkovice - č.p.118, č.p. 205

d) vymezení zastavěného území, kdy hranice není vedena po parcelních hranicích, nepropojuje lomové body na těchto hranicích (k.ú. Dražkovice)



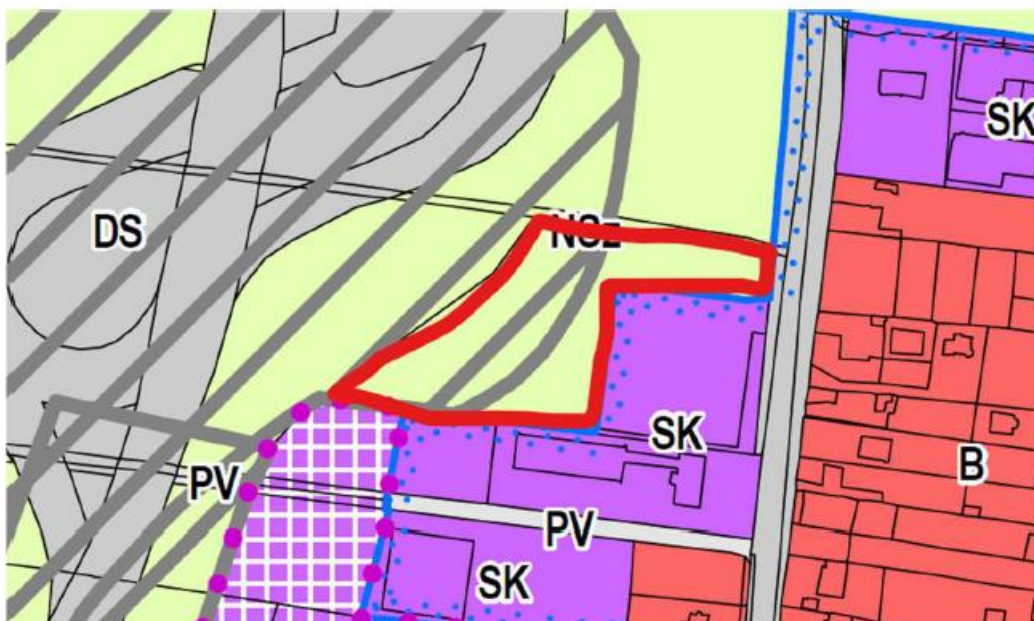
e) orná půda na kraji zastavěného území, na které se nacházejí zřejmě povolené stavby, které nejsou evidovány na KN, přesto je pozemek zahrnut do zastavěného území (k.ú. Dražkovice)



Výše jsou uvedeny příklady ve vymezení zastavěného území, kdy lze identifikovat řadu společných znaků s naším případem. Uvedené příklady představují zahrnutí příslušných pozemků do zastavěného území. Nejsou přitom jednotlivě odůvodněny. Věříme tomu, že v případě našich pozemků se jedná o nedopatření. Pokud by nebyla zjednána náprava, a k pozemkům v našem vlastnictví by bylo nadále přístupováno odlišně od uvedených příkladů, považovali bychom nezařazení našich pozemků do zastavěného území jako projev libovůle a diskriminačního přístupu ze strany pořizovatele, kdy bychom naše práva byli nuceni hájit v navazujících přezkumných procesech.

Ke koridoru silniční dopravy X01 (DS.k) a ke koridoru pro umístění veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění VXD001 si dovoluujeme pořizovatele informovat, že pro záměr rozšíření silnice I/37 bylo v minulosti pro příslušné pozemky ležící mezi tělesem I/37 a silnicí II/324 v KN zapsáno předkupní právo ve prospěch ŘSD. Na základě iniciativy osoby oprávněné z předkupního práva byl proveden jeho výmaz z katastru nemovitostí. Jsme zcela přesvědčení, že tato situace potenciálně komplikuje teoretickou možnost vyvlastnění. Územní rozvoj, včetně dělení a scelování pozemků, v této lokalitě dlouhodobě respektuje záměr rozšíření silnice I/37. Jako další úpravu související s úpravou vymezení zastavěného území navrhujeme proto upravit vymezení zmíněného koridoru tak, aby nezasahoval do pozemku p.č. 229/33 v jeho celém rozsahu. Pokud by snad potenciálním důvodem pro nevyhovění této námitce byla kolize s předmětným koridorem, dovoluujeme si v příloze doložit dokument Vyřízení žádosti o poskytnuté informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím č. j. RSD-650385/2025-2 ze dne 1.7.2025, Ředitelství silnic a dálnic s. p., ze kterého vyplývá: *K pozemku p. č. 229/33 dále sdělujeme, že se nachází u MÚK Dražkovice, na straně Jihovýchodního obchvatu. Je vymezena na hranici koridoru (tyrkysová linie v dokumentu „B_2_2_Situace orto“) dle platného Územního plánu.*

Pokud by pořizovatel při vymezení zastavěného území nereflektoval výše uvedené, tak jako alternativní řešení navrhujeme zvětšit vymezení plochy 471-Z do rozsahu p.č. 229/33 tak, aby byl uplatněn princip kontinuity a územním plánem byly vytvořeny podmínky pro účelné, tj. intenzivnější, využití pozemku, který byl společným povolením určen v minulosti k zastavění (tj. vymezit zastavitelnou plochu alespoň v jeho části vymezené v povolení jako řešené území).



Z metodického sdělení MMR ve věci výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“ vydaného 20.9.2016 vyplývá:

a) Jádrem zastavěného stavebního pozemku je tedy vždy parcela, evidovaná v katastru nemovitostí jako druh pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“.

b) Součástí zastavěného stavebního pozemku mohou být i další pozemkové parcely, vždy tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami a to zpravidla pod společným oplocením.

c) Pojem „stavba“ je pojmem nadřazeným slovu „budova“; každá budova je stavbou, ne každá stavba je však budovou.

d) Pro zahrnutí pozemkových parcel do zastavěného stavebního pozemku je tedy postačující, tvoří-li souvislý celek s alespoň jednou obytnou nebo hospodářskou budovou. Pomocným kritériem pak je existence společného oplocení.

e) Pomocným kritériem pro určení, zda pozemkové parcely tvoří či netvoří souvislý celek s uvedenými budovami, je existence společného oplocení. Zároveň je však zejména ve sporných případech nutno přihlížet také k hledisku funkčnímu, resp. provoznímu a k informacím uvedeným v katastru nemovitostí

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se v části 1 zamítá, v části 2 je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 229/33, 471/24 a stavební parcelu č. 654 v k.ú. Dražkovice vlastní dle údajů v KN společnost SALUMAX, s.r.o. Namítající společnost (dále také jen „namítající“) je vlastníkem předmětných pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je celá st.p.č. 654 vymezena jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, p.p.č. 229/33 je vymezena převážně jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, pouze její nejzápadnější část je součástí zastavitelné plochy 471-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ a nepodstatná část navazující na st.p.č. 654 je vymezena jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. P.p.č. 471/24 je vymezena jako stabilizovaná plocha „DS – SILNIČNÍ DOPRAVA“.

Námítka je pro přehlednost rozdělena do 2 částí:

1. Vymezení zastavěného území
2. Vymezení koridoru dopravní infrastruktury X01

Ad 1) Vymezení zastavěného území

Namítající společnost rozporuje, že návrh ÚP nezahrnuje do zastavěného území celý areál v jejím vlastnictví, ačkoliv jde o funkční celek, který je řádně povolen, zkolaudován a oplocen. Konkrétně poukazuje na to, že v západní části pozemku p.p.č. 229/33 stojí povolený devítimetrový reklamní pylon, který je součástí areálu, ale v návrhu ÚP zůstává mimo zastavěné území. Námitka uvádí konkrétní příklady jiných pozemků v Dražkovicích, které jsou rovněž vedeny jako orná půda a často na nich ani nestojí stavby, přesto byly do zastavěného území zahrnuty. Postup pořizovatele v případě areálu SALUMAX proto namítající označuje za libovůli a diskriminaci. Namítající společnost připomíná, že v rámci Změny č. XXII stávajícího ÚPm Pardubice byla její námitka přijata s tím, že zastavěná část bude do zastavěného území zahrnuta. Současný návrh nového ÚP se však od tohoto příslibu odchyluje.

Namítající argumentuje ochranou legitimního očekávání, skutečným stavem v území a metodikou MMR pro vymezování zastavěného území, podle které tvoří oplocený areál se stavbami jeden funkční celek.

Namítající požaduje zahrnout všechny dotčené pozemky do zastavěného území, tedy zahrnout do zastavěného území i celý p.p.č. 229/33. Alternativně navrhuje zvětšit zastavitelnou plochu 471-Z na celý rozsah pozemku p.p.č. 229/33 nebo alespoň na jeho část, která byla v doloženém společném povolení vymezena jako řešené území.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil a konstatuje, že zastavěné území bylo v návrhu územního plánu aktualizováno ke dni 15. 1. 2026. V předmětné lokalitě sice nedošlo k žádné změně v jeho vymezení, ale vzhledem k celkovému prověření hranice zastavěného území pořizovatel tuto část námítky vyhodnocuje jako týkající se předmětu projednání.

V průběhu pořizování nového ÚP Pardubice bylo zastavěné území aktualizováno v každé etapě. V předmětné lokalitě bylo naposledy změněno při úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání, kdy bylo zastavěné území aktualizováno ke dni 30. 10. 2021 podle stavu, jak byly pozemky evidovány v katastru nemovitostí k tomuto datu. V předmětné lokalitě bylo v rámci úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání zastavěné území upraveno na základě nově vzniklého pozemku st. p. č. 654 k. ú. Dražkovice.

Při úpravě návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání bylo zastavěné území aktualizováno ke dni 15. 1. 2026 postupem podle § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona a podle stavu, jak byly pozemky evidovány v katastru nemovitostí k tomuto datu. V sídle Dražkovice v rámci tohoto prověření k úpravám ve vymezení zastavěného území nedošlo.

Dále uvádíme, že v rámci již vydané XXII. změny původního ÚPm Pardubice byly do zastavěného území zahrnuty pozemky st.p.č. 654, p.p.č. 471/24 a také pouze ta část pozemku p.p.č. 229/33, která byla prokazatelně zastavěna a oplocena na základě pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu. V tomto smyslu, že využití a zastavěné části pozemků budou zahrnuty do zastavěného území, bylo o námitce podané v rámci XXII. změny ÚPm Pardubice rozhodnuto. Tímto krokem byl potvrzen skutečný stav území v rozsahu povoleného a realizovaného areálu.

K důvodům nezahrnutí celého pozemku p.p.č. 229/33 do zastavěného území pořizovatel uvádí:

Z projektové dokumentace záměru (rozhodnutí o změně stavby před dokončením z roku 2019) vyplývá, že většina pozemku p.p.č. 229/33, kterou podavatel označuje jako „oplocenou zahradu“, je tvořena pouze dočasným stavebním oplocením, nikoliv oplocením areálovým. Tato část pozemku netvoří se sousedním pozemkem st.p.č. 654 jeden souvislý celek pod společným (trvalým) oplocením, a proto nenaplňuje definici zastavěného stavebního pozemku dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona.

K vymezení zastavěného území je nutné uvést, že postup vymezení jeho hranic je explicitně stanoven v § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Tento postup vychází z intravilánu obce a pozemky vně intravilánu se do zastavěného území zahrnou pouze v tom případě, pokud jde o pozemky uvedené v § 58 odst. 2) písm. a) až e), přičemž pod písm. a) je uveden případ zastavěného stavebního pozemku. Zastavěný stavební pozemek je definován v § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona jako „*stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“.

Uvedená definice využívá pojmu „stavební parcela“, který je definován v § 2 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, jako „*pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří*“. Dále dle § 2 písm. d) katastrálního zákona se rozumí „*pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou*“.

Z výše uvedených ustanovení stavebního a katastrálního zákona vyplývá, že pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako „zastavěná plocha a nádvoří“ musí být ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona považován za „zastavěný stavební pozemek“ bez ohledu na to, zda na něm stojí nějaká stavba či nikoliv, a jako takový spadá do zastavěného území. V tomto směru není podstatný faktický stav pozemku ani způsob jeho využití, neboť stavební zákon neumožňuje tyto okolnosti zohlednit, když zastavěný stavební pozemek definuje odkazem na evidenci v katastru nemovitostí. Vymezení zastavěného území podle § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona je co do postupu formální záležitostí.

Součástí zastavěného stavebního pozemku mohou být i další pozemkové parcely, vždy tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, a to zpravidla pod společným oplocením. Z definice zastavěného stavebního pozemku dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona vyplývá, že tyto pozemkové parcely musí tvořit „*souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“, jinak nemohou být součástí zastavěného stavebního pozemku. Toto je vždy nutné posoudit. Pomocným kritériem pro určení, zda pozemkové parcely tvoří či netvoří souvislý celek s uvedenými budovami, je existence společného oplocení. Zároveň je však zejména ve sporných případech nutno přihlížet také k hledisku funkčnímu, resp. provoznímu a k informacím uvedeným v katastru nemovitostí.

K tomu dále uvádíme, že dle § 58 odst. 1 stavebního zákona hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Je třeba zdůraznit, že pojem „zastavěný stavební pozemek“ podle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona není totožný s pojmem „stavební pozemek“ definovaným v § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona jako „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem*“.

Při vymezení zastavěného území se zohledňují pouze zastavěné stavební pozemky, přičemž hranice zastavěného území je dána buď přímo hranicí parcel nebo aspoň lomovými body na hranicích parcel. Přitom oplocení je pouze pomocným kritériem při posuzování skutečnosti, zda další pozemkové parcely tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami. K otázce, jak oplocení determinuje pozemek při vymezení zastavěného území odkazujeme také na judikaturu:

Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 7 As 6/2020-36, odst. 20 uvedl, že „*obci nepřísluší hodnotit zastavěnost pozemku jinak, než jeho porovnáním s dikcí § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Pro uvedený závěr svědčí i praktické důvody, neboť nelze požadovat po obci (resp. pořizovateli územního plánu), aby v rámci přípravy územního plánu obcházela jednotlivé pozemky a zjišťovala jejich faktickou zastavěnost.*“ (obdobně srov. i rozsudek NSS ze dne 30. 6. 2011, č. j. 4 Ao 4/2011-59). V citovaném rozsudku č. j. 7 As 6/2020-36, odst. 21, NSS dodává, že oplocení samo o sobě nemůže odůvodnit zahrnutí pozemku do zastavěného území obce: „*Na tomto závěru nic nemění ani samotné oplocení sporného pozemku, neboť toto z hlediska citovaného ustanovení stavebního zákona nepředstavuje definiční prvek zastavěného stavebního pozemku a jeho realizaci nedošlo ke změně jeho využití. Skutečnost, že je sporný pozemek oplocen, aniž by se v rámci tohoto oplocení nacházela ještě jiná parcela s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, tedy nemůže sama o sobě odůvodnit zahrnutí tohoto pozemku do zastavěného území obce.*“

Na základě výše uvedených skutečností, a to jednak ustanovení stavebního a katastrálního zákona a jednak údajů z evidence katastru nemovitostí vyplývá, že oplocení pozemku, reklamní pylon ani vymezení stavebního pozemku v rozhodnutí stavebního úřadu nesplňuje náležitosti pro vymezení zastavěného území dle stavebního zákona, a proto se námítka v této části zamítá.

Zároveň je třeba uvést, že pojem „zastavěné území“ nelze vykládat tak, že na každém pozemku zahrnutém do zastavěného území může být realizována výstavba nebo takový pozemek musí být vymezen jako plocha určená pro výstavbu. Vždy je rozhodné, zda se dotčený pozemek nachází v takové ploše s rozdílným způsobem využití, ve které podmínky využití této plochy umožňují výstavbu realizovat. V praxi územního plánování je naprosto obvyklé, že se uvnitř zastavěného území nacházejí i pozemky, které nejsou zastavěné a nezastavěné mají zůstat např. jako plochy sídelní zeleně. Pouze v plochách s rozdílným způsobem využití umožňujících zastavění lze následně při umísťování a povolování staveb ve vymezeném zastavěném území uplatnit zjednodušující postupy a v tomto smyslu má vymezení zastavěného území význam při umístění a povolení stavby.

Z hlediska vymezení ploch pro zástavbu k předmětné lokalitě uvádíme, že na nynější st.p.č. 654 a části nynější p.p.č. 229/33 byla ve fázi společného jednání, a to v obou projednávaných variantách, vymezena zastavitelná plocha 317-Z se způsobem využití „S – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“, která byla následně na základě výsledků projednání při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání vypuštěna, resp. byla zmenšena pouze na 1/3 rozsahu a nově byla vymezena se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Tato plocha byla následně v etapě opakovaného veřejného projednání vymezena již jako stabilizovaná plocha z důvodu dokončení stavebního záměru.

V rámci společného jednání s plochou 317-Z/S nesouhlasil Krajský úřad Pardubického kraje jako nadřízený orgán územního plánování, který posuzoval zásah zastavitelných ploch do koridorů vymezených v ZÚR PK podle jejich šíře v ZÚR PK. Konkrétně ve svém stanovisku krajský úřad uvedl, že v návrhu územního plánu byly v rozporu s článkem 82b) ZÚR PK do koridoru (vymezeném v šíři 300 m) pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice - jihovýchodní tangenta navrženy nové zastavitelné plochy, mezi kterými byla jmenovaná i plocha 317-Z. V době vydání stanoviska byly platné Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, které v čl. 82b) stanovovaly úkol nevymezovat v šířkách koridorů dle čl. 82a) nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní infrastruktury. Pro silnice I. třídy byla v čl. 82a) stanovena šířka 300 m.

Při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání tedy došlo k redukci ploch v okolí koridoru X01 pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat (dle ZÚR PK koridor pro umístění stavby D42) v souladu s ustanovením ZÚR PK a jak bylo již výše uvedeno, část plochy 317-Z/S byla vypuštěna.

Do úpravy návrhu ÚP po společném jednání se dále promítly požadavky dotčených orgánů, v tomto případě zejména Krajské hygienické stanice Pardubického kraje a Ministerstva dopravy z hlediska omezení možností bydlení v sousedství stávajících a zejména potenciálních zdrojů hluku. V tomto konkrétním případě se jedná především o hluk ze silniční dopravy. Plocha 317-Z/S byla navržena v těsné blízkosti silnice II/324, silnice I/37 a jejího navrhovaného rozšíření na čtyřpruh, ozn. jako koridor X08, a dále v blízkosti koridorů silniční dopravy nadmístního významu pro přeložku silnice I/2, ozn. jako koridory X01 a X02.

Lokalita se dále nachází v těsné blízkosti hranice ochranného hlukového pásma veřejného mezinárodního letiště Pardubice, kde lze očekávat zvýšenou hladinu hluku i z leteckého provozu. Navrhovaná plocha 317-Z/S svým severním okrajem již zasahovala do hlukovém pásma letiště A – 85 dB.

Zajistit ochranu objektů bydlení na západním okraji Dražkovic před hlukem ze silnice I/37 dále doporučila i SEA a Krajský úřad Pardubického kraje jako příslušný úřad ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů koncepce – Územního plánu Pardubice na životní prostředí.

Na základě výsledků společného jednání byly následně v rámci úpravy návrhu územního plánu po společném jednání definovány plochy „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, v nichž je ponechána možnost rozvoje bydlení, ovšem jako podmíněně přípustného využití za splnění podmínek ochrany objektů bydlení před hlukem.

Zastavitelná plocha 471-Z určena pro plochu s rozdílným způsobem využití SK, do které zasahuje nejzápadnější část p.p.č. 229/33, byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání na základě požadavku, který statutární město Pardubice uplatnilo k návrhu ÚP pro společné jednání, a to z důvodu naplňování upravené rozvojové vize města. Zastupitelstvo města Pardubice přijalo v listopadu 2015 usnesení, kterým definovalo nový rámec vize rozvoje města zaměřený na posílení města jako regionálního centra, růst počtu obyvatel a zvýšení nabídky pracovních míst. Tento nový přístup se promítl i do usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/1812/2017 a Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017 o výběru varianty a o pokynech pro zpracování návrhu Územního plánu Pardubice, ve kterých požadovalo prověřit další možnosti rozšíření ploch pro bydlení, zejména v rodinných domech, pro výrobu a další komerční aktivity a pro občanskou vybavenost.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem jsou v předmětné lokalitě nyní již stabilizovaná plocha (SK) a zastavitelná plocha 471-Z určena pro plochu s rozdílným způsobem využití SK vymezeny právě v tom rozsahu a s tím způsobem

využití, jak byly vymezeny již od etapy návrhu pro opakované veřejné projednání. Rozšíření plochy pro zástavbu v současné době není možné z důvodu existence koridoru silniční dopravy nadmístního významu. V budoucnu po stabilizaci dopravního systému v předmětném území je možné prověřit využití zbývajících částí pozemku p.p.č. 229/33 prostřednictvím změny ÚP.

Ad 2) Vymezení koridoru dopravní infrastruktury X01

Namítající společnost žádá o úpravu vymezení koridoru dopravní infrastruktury X01 (veřejně prospěšná stavba VXD001) tak, aby nezasahoval na pozemek p.p.č. 229/33. Argumentuje sdělením ŘSD č. j. RSD-650385/2025-2 ze dne 1. 7. 2025, ze kterého vyplývá, že pozemek p.p.č. 229/33 se nachází na hranici koridoru dle platného územního plánu. Namítající požaduje upravit hranici dopravního koridoru mimo tento pozemek.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil:

Vymezení pozemků v předmětné lokalitě z hlediska funkčního využití ani z hlediska překryvných koridorů dopravní infrastruktury se nezměnilo. Úprava návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání se v těchto ohledech předmětného území nedotkla. **V těchto částech dokumentace nedošlo k žádné úpravě a nebyly proto předmětem aktuálního projednávání, proto je část 2 námítky vyhodnocena jako bezpředmětná.**

Koridor silniční dopravy X01 je v návrhu ÚP vymezen na základě vymezení koridoru dopravní infrastruktury v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4 vymezují „koridor pro umístění stavby D18 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihozápadní obchvat“.

ÚP Pardubice zpřesňuje tento koridor vymezený v ZÚR PK a vymezuje koridor silniční dopravy X01 (DS.k) pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat včetně všech staveb a zařízení nezbytných k realizaci a provozu této stavby. Šířka koridoru je 100 m s lokálními rozšířeními v místě napojení na stávající silnici I/2 (ulice Přeloučská) a v místě napojení na silnici I/37 pro novou MÚK Dražkovice.

Ve stávajícím ÚPm Pardubice je pro předmětnou stavbu vymezen koridor v obdobném vedení trasy a se shodným funkčním využitím pod označením VI/1/1k. K tomuto koridoru jsou navíc vymezeny plochy územních rezerv R3 a R4.

Rozsah koridoru v návrhu nového ÚP byl v průběhu pořizování upraven na základě stanoviska Ministerstva dopravy č. j. 239/2016-910-UPR/5 ze dne 18. 4. 2016, které v rámci společného jednání požadovalo koridor X01 v jeho napojení na MÚK Dražkovice rozšířit na maximální šířku dle ZÚR Pardubického kraje, tj. 300 m (celkem), a to z důvodu nejasného místa připojení přeložky silnice I/2 Pardubice - jihozápadní obchvat na MÚK Dražkovice, ve vazbě na umístění kompostárny v dané lokalitě.

V následujících etapách pořizování ÚP již k dalším změnám ve vymezení koridoru nedošlo.

K dané problematice pořizovatel dále uvádí, že důvodem vymezování koridorů v územně plánovací dokumentaci je potřeba chránit území pro budoucí lokalizaci záměrů. Koridorem se vymezuje území, ve kterém je státu, krajům, obcím a oprávněným investorům dána možnost umístit jejich záměr v optimální poloze, aniž by byli svazováni znázorněnou konkrétní linií vedení dopravní nebo technické infrastruktury a nemuseli s každou změnou linie měnit územně plánovací dokumentaci.

Soustava územně plánovací dokumentace (ve spojení s politikou územního rozvoje) je založena na hierarchické struktuře, na závaznosti politiky územního rozvoje a nadřazených stupňů územně plánovací dokumentace pro stupně navazující a z toho vyplývajícím požadavku na jejich soulad.

Podle § 36 odst. 3 stavebního zákona zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem, a současně také určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí. Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plány v souvislostech a podrobnostech území jednotlivých obcí zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem.

Územní plány stanovují koncepci veřejné infrastruktury, tj. mimo jiné i koncepci dopravní infrastruktury, jejíž součástí jsou i koridory nadmístních dopravních záměrů. Tyto koridory nadmístních dopravních záměrů se do územních plánů přebírají ze zásad územního rozvoje, případně se zpřesňují. Zpřesnění koridoru se provádí, pokud je zpracovaná podrobnější dokumentace (studie, projektová dokumentace apod.). Pokud taková dokumentace není, je možné koridor zpřesnit na základě charakteru území, zohlednění limitů využití území a dalších informací, tedy podle znalosti území a aktuálního stavu.

Obecně platí, že čím méně je toho o budoucí stavbě známo (o jejích nárocích na průběh trasy, tvarech křižovatek, možnostech provedení oblouků, max. přípustných podélných a příčných sklonech trasy apod.), tím více je nezbytné se „jistit“ a koridor vymezit větší (pokud to limitující faktory území dovolí). Rozhodující je míra podrobnosti podkladu poskytnutého oprávněným investorem (resp. stupeň poskytnuté dokumentace).

Pro liniové záměry dopravní infrastruktury se doporučuje vymezovat koridory i v případech, kdy je stavba na základě podrobné dokumentace již jasná a její umístění v území je zdánlivě stabilizované. Stává se, že ve fázi investiční přípravy od vydání územního rozhodnutí a zpracování dokumentace ke stavebnímu povolení (resp. projektové dokumentace dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb.) i při provádění stavby se vyskytnou mimořádné situace, kdy je nutné směrově nebo výškově stavbu korigovat na základě nově zjištěných okolností, a proto přiměřeně větší plocha koridoru, než je vlastní stavba, umožní beze změny ÚP operativně řešit vzniklé změny stavby. Z uvedeného vyplývá, že koridor pro dopravní stavbu se vždy vymezuje ve větší šířce, než je skutečný zábor stavby.

Závěrem lze shrnout, že koridor dopravní infrastruktury s označením X01 pro veřejně prospěšnou stavbu VXD001, tedy pro stavbu I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat, je vymezen ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury a jeho rozsah vyplývá z nadřazené územně plánovací dokumentace a uplatněného stanoviska Ministerstva dopravy.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Metodické sdělení ministerstva pro místní rozvoj ve věci výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“

NÁMITKA Č. 80

Jiří ORLÍK

Pardubice

Námitka podána dne 19. 3. 2026, pod č. j.: 50424/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY A JEJÍ ODŮVODNĚNÍ:

1. Identifikace podatele:

Jméno a příjmení: Jiří Orlík

Trvalé bydliště: Pardubice

2. Vztah k území:

Jsem vlastníkem nemovitosti, která přímo přímo dotčena změnou s navrhovanou plochou 081-P. Realizace záměru VD061 by zásadním způsobem ovlivnila mé vlastnické právo a kvalitu života.

3. Předmět námítky:

Uplatňuji námitku proti vymezení veřejně prospěšné stavby **VD061** (prodloužení cesty podél Bylanky ze Svítkova do Popkovic) a související plochy dopravy **081-P**. Žádám o vypuštění tohoto záměru z návrhu Územního plánu Pardubice.

4. Odůvodnění:

- **Zásah do prvků územního systému ekologické stability (ÚSES):** Navrhovaná komunikace prochází trasou lokálního biokoridoru **BK 38/7**. Realizace stavby by vedla k fragmentaci tohoto ekosystému, narušení migračních tras a degradaci biologických funkcí toku Bylanky. Záměr je v přímém rozporu s povinností chránit a rozvíjet ÚSES dle zákona o ochraně přírody a krajiny.
- **Zhoršení bezpečnosti a plynulosti dopravy:** Napojení ulice U Bylanky na silnici **I/2** je již v současnosti kritickým bodem s vysokou nehodovostí a nedostatečnou kapacitou. Prodloužení cesty do centrální části Svítkova by do tohoto uzlu přivedlo další dopravu, což povede k neúměrnému navýšení rizika dopravních nehod a vzniku dopravních kongescí. Projekt neřeší stávající deficit bezpečnosti, ale naopak jej prohlubuje.
- **Nepřípustné snížení kvality bydlení (Imise):** Realizace záměru v těsné blízkosti stávající rezidenční zástavby vyvolá rapidní nárůst hlukové zátěže a prašnosti. Dojde k narušení klidového charakteru lokality, což je v rozporu s cílem územního plánování vytvářet vyvážené prostředí pro bydlení. Záměr upřednostňuje tranzitní funkci před ochranou zdraví a majetku stávajících obyvatel.

5. Návrh řešení:

Požaduji zrušení vymezení plochy 081-P a záměru VD061 v plném rozsahu. Dopravní obslužnost oblasti doporučuji řešit bez zásahu do biokoridoru a bez navyšování zátěže v kritickém uzlu u silnice I/2.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Jelikož v námitce podatel neuvedl číslo pozemku, který by vlastnil, pořizovatel prověřil vlastnictví přímo dotčených pozemků s plochou 081-P. Pozemkovou parcelu č. 55/8 k.ú. Popkovic, která téměř sousedí s plochou 081-P vlastní dle údajů v KN pan Jiří Orlík. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku č. 55/8 a též pozemku st. p. č. 540, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti území dotčeného námitkou.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé zejména z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je rozporovaný záměr 081-P plochou „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“, přičemž tento záměr je také veřejně prospěšnou stavbu v oblasti dopravní infrastruktury s označením VD061 - prodloužení cesty podél Bylanky z centrální části Svítkova do Popkovic. Vymezení této veřejně prospěšné stavby je zřejmé z výkresu I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“.

Námítka směřuje ke zrušení vymezení plochy 081-P a záměru veřejně prospěšné stavby s označením VD061 v plném rozsahu.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Využití pozemků dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětného území nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Podaná námitka směřuje proti vymezení veřejně prospěšné stavby VD061 – prodloužení cesty podél toku Bylanky ze Svítkova do Popkovic, a proti související ploše dopravy 081-P, s požadavkem na jejich vypuštění z návrhu Územního plánu Pardubice.

Uvedené vymezení není měněnou částí návrhu územního plánu. Veřejně prospěšná stavba VD061 i související plocha dopravy byly vymezeny již v návrhu Územního plánu Pardubice pro společné jednání (varianta 2) a jsou součástí dlouhodobě platné koncepce dopravního uspořádání území. Námitka tak míří proti řešení, které není v rámci tohoto pořizovacího procesu nově navrhováno ani upravováno, a proto nemůže být v jeho rámci věcně vypořádána.

Vymezení veřejně prospěšné stavby VD061 vycházelo z tehdejšího stavu území, kdy pozemky východně od navrhované trasy (parc. č. 45/34, 45/35 a 45/23) nebyly zastavěny. Cílem návrhu bylo zvýšení prostupnosti území a zajištění dopravní obslužnosti rozvojových ploch, včetně vytvoření alternativního propojení mezi částmi území bez nutnosti zatěžování nadřazené dopravní sítě.

Argumentace podatele týkající se zásahu do lokálního biokoridoru BK 38/7 a narušení prvků ÚSES byla v minulosti posuzována v rámci pořizování územního plánu. Samotné vymezení veřejně prospěšné stavby v územním plánu nezakládá povinnost realizace stavby, ani neurčuje její konečné technické řešení. Případná realizace by podléhala navazujícím stupňům přípravy a projednání, včetně posouzení vlivů na složky životního prostředí a respektování podmínek ochrany ÚSES podle zvláštních právních předpisů. Územní plán jako koncepční dokument stanoví pouze rámcové územní předpoklady.

K námitce týkající se bezpečnosti a plynulosti dopravy v napojení u silnice I/2 se uvádí, že územní plán v této fázi neřeší detailní dopravně-technické parametry, dopravní kapacity ani organizaci provozu. Tyto otázky jsou předmětem navazujících dokumentací a řízení. Vymezení veřejně prospěšné stavby samo o sobě nezhoršuje současnou dopravní situaci a nepředjímá konkrétní způsob dopravního napojení.

Rovněž tvrzené negativní dopady na kvalitu bydlení, hlukovou a imisní zátěž nelze ve fázi územního plánu posuzovat v konkrétní intenzitě. Územní plán stanoví pouze územně-koncepční předpoklad možného umístění stavby, přičemž

ochrana obytného prostředí a veřejného zdraví je zajišťována prostřednictvím následných povolovacích procesů a příslušných právních předpisů.

Zároveň je potřeba uvést, že vymezení veřejně prospěšné stavby neznamena povinnost její výstavby. Stávající pěší a cyklistická stezka vedená podél toku Bylanky může být zachována i nadále, neboť územní plán nestanoví její nahrazení komunikací pro motorovou dopravu.

Pokud by v budoucnu vznikla potřeba prověřit oprávněnost nebo aktuálnost vymezení veřejně prospěšné stavby VD061 s ohledem na změněné poměry v území, je možné tuto otázku řešit prostřednictvím změny územního plánu po jeho vydání, nikoli v rámci tohoto projednání, které se daného vymezení nedotýká.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 81

Ing. Karel KOVÁŘ

Pardubice

Námitka podána dne 24.3.2026, pod č. j.: MmP 53050/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Upravit v rozsahu dle přílohy č.1 zábor pro dopravní stavbu JV obchvatu v lokalitě Kyjevská ulice. Zábor alespoň v této části uvést do souladu s výkresy stavby "1/2 Pardubice jihovýchodní obchvat", tak jak je umístěna a povolena.

Zábor bez uvedení důvodu - neoprávněně - zasahuje na pozemky v mém vlastnictví p.č. 222/1,222/2,222/4 a 222/9 v k.ú. Pardubičky a znemožňuje jejich využití - dle ÚP do termínu kolaudačního souhlasu se stavbou JV obchvatu.

Zábor požaduji upravit ve všech částech územního plánu, kde je takto vyznačen.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Pro stavbu 1/2 Pardubice jihovýchodní obchvat existuje pravomocné rozhodnutí o umístění stavby, stavební povolení a stavba se v současnosti realizuje.

Ve výkresech stavby - záborový elaborát - příloha č.2 a katastrální situační výkres - příloha č.3 je vyznačeno území s pozemky dotčenými stavbou aniž by se jen blížilo do lokality s mými pozemky, které jsou vyznačeny barevným kruhem.

Zákres území stavby "1/2 Pardubice jihovýchodní obchvat" jak je vyznačeno v přílohách 2. a 3. končí ve vzdálenosti cca 70m od místa, kde leží moje pozemky.

Odůvodnění rozsahu záboru v návrhu ÚP Pardubice, které omezuje využití mých pozemků, nelze nalézt v projektu stavby JV obchvatu, proto jeho vyznačení v návrhu ÚP Pardubice pokládám za nedůvodně omezující zásah do svého vlastnictví.

Jsem si jist a z logiky odůvodnění je jasné, že moje námitka je natolik zřejmá, že jí bude vyhověno.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 222/1, 222/2, 222/4, 222/9, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN Ing. Karel Kovář. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé zejména z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou všechny výše uvedené pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“. Současně jsou všechny výše uvedené pozemky dotčeny též vymezením koridoru dopravní infrastruktury s označením X02 pro stavbu silnice I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat, který je nad využitím pozemků ve stabilizované funkci vyznačen překryvnou funkcí a zároveň je vymezen jako veřejně prospěšná stavba s označením VXD002.

Námitka směřuje ke zúžení předmětného koridoru dopravní stavby tak, aby nezasahoval na výše uvedené pozemky ve vlastnictví podatele námitky a nebylo možné na pozemky podatele námitky využít právo vyvlastnění.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. **V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání** neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. Využití pozemků dotčených námitkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětného území nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme, že koridor dopravní infrastruktury s označením VXD002 pro stavbu silnice I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat vč. napojení ulic S. K. Neumanna a Kyjevská je vymezen ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury a je zpřesněním veřejně prospěšné stavby uvedené v nadřazené územně plánovací dokumentaci – v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje (s označením D42 přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta).

V ÚP Pardubice jsou koridory pro dopravní stavby vymezené v ZÚR PK na území města Pardubice zpřesněny, a to na základě zpracovaných podrobnějších dokumentací a požadavků dotčených orgánů a správců dopravní infrastruktury. Zpřesnění odpovídá původnímu ustanovení ZÚR PK (čl. 82 b), které znělo: zajistit vymezení a zpřesnění šířky koridorů v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu. Úprava ustanovení ZÚR PK v otázce šíře koridorů a jejich zpřesnění v ÚP do podoby uvedené výše byla provedena Aktualizací č. 3, které je účinná od 12. 9. 2020. Šíře koridorů již nebyla měněna.

Vymezení a zpřesnění a zúžení koridorů pro přeložky silnic I., II. nebo III. třídy a železničních tratí je v ÚP Pardubice provedeno na základě konkrétních podmínek území, zejména s ohledem na minimalizaci negativních důsledků na sídlení strukturu v případě průchodu koridorů zastavěným územím a s ohledem na ochranu všech identifikovaných přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území. Zohledněna byla eliminace resp. minimalizace negativních důsledků dopravy na okolní zástavbu, zejména na kvalitu prostředí, životní prostředí a pohodu bydlení. Šíře koridorů vymezených v novém ÚP Pardubice umožňuje umístění případných potřebných protihlukových opatření a také pásů ochranné a izolační zeleně účinné pro zachycení prachových částic z dopravy co nejbližší jejich zdroji.

Po zprovoznění a kolaudačním řízení bude stavba jihovýchodního obchvatu v rámci následné změny územního plánu zakreslena jako stabilizovaná. Do té doby vymezený koridor slouží pro umístění předmětné stavby a souvisejících (doprovodných) staveb. V průběhu realizace může kdykoliv dojít k situaci, kdy bude zahájeno řízení o změně stavby před jejím dokončením z důvodu případného umístění doprovodných staveb v důsledku jejich náhlé potřeby, pro což je koridor vymezen.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 82

SPV REAL ESTATE a.s.

se sídlem U Rustonky 714/1, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 06812716

Námitka podána dne 25. 3. 2026, pod č. j.: MmP 54684/2026

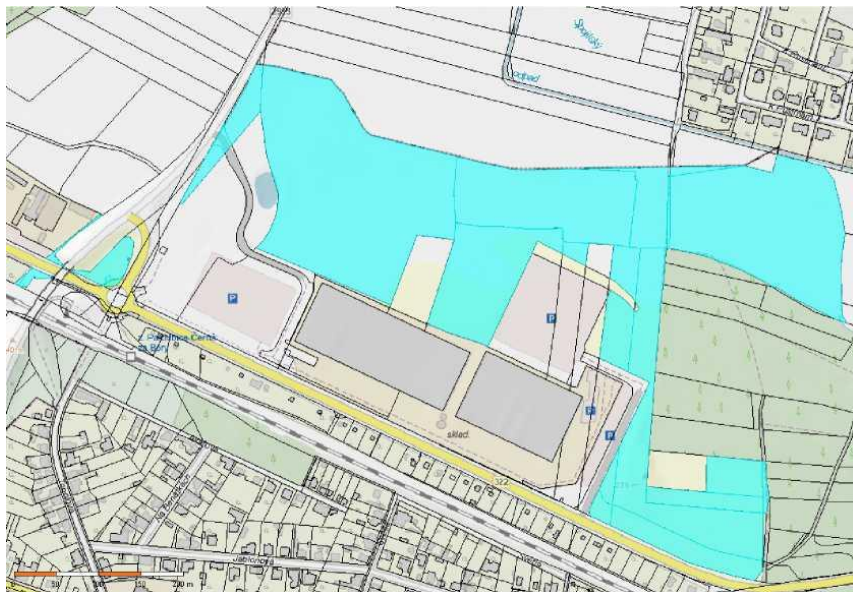
ZNĚNÍ NÁMITKY:

1. Úvod

Dne 04.02.2026 byla vypravena veřejná vyhláška o pokračování řízení ve věci pořízení nového územního plánu města Pardubice včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území sp. zn.: OHA/19839/2015/Pv, č.j.: MmP 20805/2026, vydaná Magistrátem města Pardubic, odborem hlavního architekta, oddělením územního plánování dále jen „Nový územní plán“ a „Vyhláška“). Ve Vyhlášce nadepsaný úřad oznámil, že opakované veřejné projednání návrhu Nového územního plánu se bude konat 18.3.2026 v 16,00 hod. ve Společenském sále radnice a dále poučil adresáty, že nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky, a dotčené osoby podle mohou podat námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Účastník řízení je vlastníkem pozemků parc. č. 98/7, 98/9, 98/10, 129, 130/1, 130/2, 130/4, 130/5, 152/1, 152/3, 152/4, 160/1, 179, 181/2, 181/8, 181/10, 187/1, 188/2, 192/1, 192/13, 192/17, 192/18, 196/4, 196/8, 199/1, 204/1, 220/2, 228/3, 345/15 a 345/16, vše v katastrálním území Černá za Bory, jak jsou tyto vedeny na listu vlastnictví 1312.

Pozemky jsou v katastrální mapě umístěny následovně:



Účastník řízení je dále vlastníkem pozemků parc. č. 596/3, 596/7, 609, 641, 642, 659/4, 664/13 a 781/4, vše v katastrálním území Staročernsko, jak jsou tyto vedeny na listu vlastnictví 1015. Pozemky jsou v katastrální mapě umístěny následovně:



Všechny výše uvedené pozemky budu dále označovány jako Pozemky.

Výše přiloženými katastrálními mapami bez zohlednění barevně označených Pozemků) vymezuje Účastník řízení území dotčené námítkou.

2. Splnění podmínky dle § 53 odst. 2 stavebního zákona

Dle § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), platí, že: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“

Účastník řízení, přestože nesouhlasí s aplikací starého stavebního zákona na projednání územního plánu, jak je popsáno níže, odůvodňuje pro právní jistotu, že jsou ve vztahu k němu splněny podmínky dle § 53 odst. 2 stavebního zákona, aby nedošlo k nedůvodnému odmítnutí těchto námitek.

3. Procesní nedostatky při schvalování změny

Účastník řízení předně namítá, že proces přijetí územního plánu je zatížen zásadní vadou spočívající v aplikaci neplatné právní úpravy.

Dle § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon platí, že: „Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno společné jednání o návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se činnosti zakončené úpravou návrhu po společném jednání podle dosavadních právních předpisů. Při úpravě se zajistí soulad obsahu uvedené územně plánovací dokumentace s tímto zákonem. Veřejné projednání se bez nového projednávání vyhodnocení vlivů uskuteční v rozsahu vyžadovaném tímto zákonem. Dotčené orgány uplatní stanoviska k částem, které byly od společného jednání změněny.“ Účinnost zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon nastala dne 01.01.2024 přičemž přechodné období ve smyslu § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon uplynulo pro účely územního plánování dne 30.06.2024.

Účastník řízení odkazuje na rozhodnutí Krajského soudu v Brně, 64 A 1/2025-290, který ve svém rozhodnutí vycházel z následujícího skutkového stavu: „Proces pořizování nové územně plánovací dokumentace byl zahájen v červnu 2002, kdy zastupitelstvo schválilo záměr pořídit nový Územní plán města Brna. V červnu 2022 byl po opakovaném veřejném projednávání předložen zastupitelstvu ke schválení upravený návrh územního plánu. Zastupitelstvo ovšem při jednání konaném dne 21. 6. 2022 s předloženým návrhem územního plánu nesouhlasilo a vrátilo ho pořizovateli s pokyny k úpravám a novému projednání. Pořizovatel následně upravil návrh územního plánu dle schválených pokynů. V únoru 2024 bylo zahájeno společné projednání upraveného návrhu územního plánu dle § 50 stavebního zákona. Navrhovatel v této fázi uplatnil k návrhu písemné připomínky ze dne 3. 4. 2024, v nichž uvedl obdobnou argumentaci jako v návrhu na zrušení územního plánu. **Na základě výsledků společného jednání byl územní plán upraven pro veřejné projednání. To bylo oznámeno vyvěšením veřejné vyhlášky na odpůrcově úřední desce dne 26. 6. 2024 a konalo se dne 31. 7. 2024.** Navrhovatel uplatnil k návrhu námítky ze dne 4. 8. 2024, v nichž znovu uvedl takřka totožnou argumentaci jako v předchozích připomínkách a v návrhu na zrušení územního plánu). Zastupitelstvo vydalo na zasedání č. Z9/22 konaném dne 10. 12. 2024 usnesení č. 7, kterým schválilo rozhodnutí o námítkách uplatněných k územnímu plánu a současně vydalo územní plán formou opatření obecné povahy. Územní plán byl následně zveřejněn a nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025.“ Tento skutkový stav je obdobný jako panuje v posuzovaném případě, kdy první veřejné projednání i opakované

projednání proběhlo před 01.07.2024. Odlišný je v tom, že poslední opakované projednání bylo oznámeno na úřední desce před 01.07.2024 s datem projednání po 01.07.2024. **Účastník řízení namítá, že v případě územního plánu města Pardubice došlo k oznámení na úřední desce 04.02.2026 s datem projednání 18.03.2026, tj. je nepochybné, že obě skutečnosti nastaly po 01.07.2025.**

Soud z popisovaného skutkového stavu dovozuje následující:

- „Proto podle soudu **nelze dovozovat aplikaci stavebního zákona z roku 2006 pouze na základě skutečnosti, že již v předchozích fázích pořizování došlo k veřejnému projednání původního návrhu územního plánu, který ale nakonec nebyl schválen. O tom citované přechodné ustanovení nového stavebního zákona nehovoří, tudíž by šlo o redukci rozsahu tohoto přechodného ustanovení.**“

- „**Klíčovou otázkou tedy je, zda opakované veřejné projednání návrhu územního plánu bylo zahájeno před 1. 7. 2024 nebo později.**“

- „V projednávaném případě je tedy z pohledu § 323 odst. 9 nového stavebního zákona irelevantní, že již návrh územního plánu v původním (nikoliv identickém znění) prošel fází společného jednání a dokonce i veřejného projednání. V situaci, kdy byla ukončena fáze „opakovaného“) společného projednání v únoru 2024, pořizovatel mohl teoreticky v navazující fázi veřejného projednání návrhu postupovat podle nového stavebního zákona, **pokud by veřejné projednání nebylo zahájeno již před 1. 7. 2024. Podstatná je proto pouze otázka, kdy bylo zahájeno veřejné projednání návrhu.**“

- „Použitím odlišného pojmu tak dal jasně najevo, že rozhodným okamžikem pro použití stavebního zákona z roku 2006 nemá být formální doručení návrhu územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání, nýbrž dřívější okamžik, kterým je zahájena celá fáze veřejného projednání návrhu územního plánu podle § 52 stavebního zákona. Výslovně tento záměr zákonodárce vyjádřil v již citované důvodové zprávě k zákonu č. 152/2023 Sb., z níž plyne, že rozhodným okamžikem je vyhlášení data a místa konání veřejného projednání. Tento záměr není v rozporu ani s textovým vyjádřením rozhodného okamžiku v § 323 odst. 9 nového stavebního zákona. **Rozhodným okamžikem je proto podle soudu den vyvěšení návrhu územního plánu a oznámení o konání veřejného projednání na příslušné úřední desce.**“

- „Veřejná vyhláška pořizovatele územně plánovací dokumentace č. j. MMB/0338694/2024, jakož i upravený návrh územního plánu s oznámením o konání veřejného projednání, byly zveřejněny na úřední desce odpůrce dne 26. 6. 2024, o čemž není mezi účastníky sporu. Zmíněná veřejná vyhláška byla současně vyvěšena i na úředních deskách všech městských částí odpůrce nejpozději dne 26. 6. 2024, což soud rovněž ověřil. Soud proto uzavírá, že podle § 323 odst. 9 nového stavebního zákona bylo třeba postupovat při veřejném projednání návrhu i při vydání napadeného územního plánu podle stavebního zákona z roku 2006.“

Z uvedeného plyne, že rozhodným okamžikem pro určení správné právní úpravy bylo zveřejnění výzvy k opakovanému veřejnému projednání, kdy tato výzva byla zveřejněna dne 04.02.2026, tj. před 01.07.2024, kdy právě a jen z těchto důvodů se na projednání územního plánu uplatní právní úprava dle starého stavebního zákona.

V případě územního plánu města Pardubic tedy musí být postupováno dle nového stavebního zákona.

K tomuto Účastník řízení namítá, že magistrát města Pardubic zcela zjevně postupuje dle starého stavebního zákona, když ve veřejné vyhlášce poučuje podle starého stavebního zákona.

Sám zákonodárce v důvodové zprávě k novému stavebnímu zákonu přitom dovozuje, že: „Opakované projednání podle tohoto zákona není totožné s opakovaným veřejným projednáním podle dosavadních právních předpisů. Při opakovaném projednání a vydání se postupuje podle tohoto zákona.“ Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 283/2021 Sb., stavebnímu zákonu, č. 283/2021 Dz).

Z chybně aplikované normy je samozřejmě jasné, že návrh územního plánu nesplňuje náležitosti územního plánu dle nového stavebního zákona a jeho prováděcího předpisu zejm. § 21a Čl. I vyhlášky č. 418/2022 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 360/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 164/2022 Sb.

Územní plán pro uvedené procesní vady nelze přijmout a je třeba ho přepracovat tak, že jeho návrh bude odpovídat novému stavebnímu zákonu a souvisejícím podzákonným předpisům.

4. Vývoj zástavby území

Účastník řízení předně namítá, že město Pardubice jednoznačně projevilo vůli spolupracovat s Účastníkem řízení na povolení záměru na pozemcích Účastníka řízení, když uzavřelo i) Smlouvu o výpůjčce na nemovitou věc - V_0542/MO4 - SPV REAL ESTATE a.s. dostupné v registru smluv pod číslem smlouvy / č.j.: O/00146/24), ii) Smlouvu o výpůjčce na nemovitou věc - V_0541/MO4 - SPV REAL ESTATE a.s. dostupné v registru smluv pod číslem smlouvy / č.j.: O/00147/24) a iii) Smlouvu o uzavření budoucích smluv darovacích-spol. Cognus Solutions, s.r.o. a SPV REAL ESTATE a.s. (dostupné v registru smluv pod číslem smlouvy / č.j.: D/00096/24).

Důkaz: Smlouva V_0542/MO4
Smlouva V_0541/MO4
Smlouva D/00096/24

Uvedené smlouvy byly uzavřeny dne 04.03.2024. Smlouva darovací č. D/00096/24 byla schválena zastupitelstvem města Pardubice dne 22.01.2024.

Důkaz: Zápis z jednání zastupitelstva, kde bylo hlasováno následovně: pro 32, proti 0, zdrž. 4, nehl. 0

Současně město Pardubice rovněž po předchozím opakovaném projednání dne 03.07.2023 pořídilo územní studii Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2. Tato územní studie rovněž utvrdila Účastníka řízení v postoji města Pardubice k budoucímu užití pozemků spočívající v podpoře záměru Účastníka řízení.

Důkaz: Screenshot webových stránek

Z dosavadních jednání města Pardubice nabyt Účastník řízení zcela oprávněně dojmu, že město Pardubice jak jednotlivé odbory, tak zastupitelstvo jako celek) souhlasí s realizací záměru Účastníka řízení, jak je tento popsán zejm. ve smlouvě darovací č. D/00096/24, kdy tato ujištění přišla po předchozím opakovaném veřejném projednání v roce 2022, kde Účastník řízení řádně uplatnil své námitky. Účastník řízení tedy mohl a stále legitimně očekává, že dojde k úpravě návrhu nového územního plánu Pardubice tak, aby umožňoval umístění záměru a aby umožňoval splnění závazků města Pardubice plynoucích z uzavřených smluv.

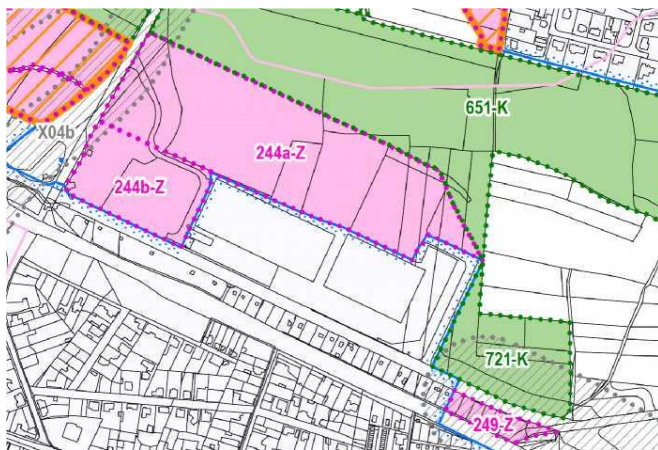
Návrh projednat nový návrh územního plánu ve stavu, kdy se tímto maří možnost splnění závazků města Pardubice, považuje Účastník řízení za zjevně protizákonný. **K tomuto Účastník řízení doplňuje, že na základě ujištění města Pardubice projeveným zejm. ve smlouvě darovací č. D/00096/24, a to orgánem zastupitelstva města Pardubice, tj. shodným orgánem, který nakonec bude rozhodovat o přijetí územního plánu města Pardubice, vynaložil náklady spojené s přípravou projektu ve výši desítek milionů korun. Uvedenou škodu Účastník řízení bude nucen po městu Pardubice uplatnit, naolik nelze změnou vůle zastupitelstva obce vyvázat obec z jejich soukromoprávních povinností.**

Navíc, dojde-li ke změně územního plánu města Pardubice dle projednávaného návrhu, zmaří tím město Pardubice splnění uvedených smluv a Účastník řízení nevybuduje val odhlučňující obec Staročernsko, (ii nevybuduje cyklostezku spojující obec Staročernsko s obcí Černá za Bory a (iii především nedaruje do vlastnictví města Pardubice sportovní areál Slovany.

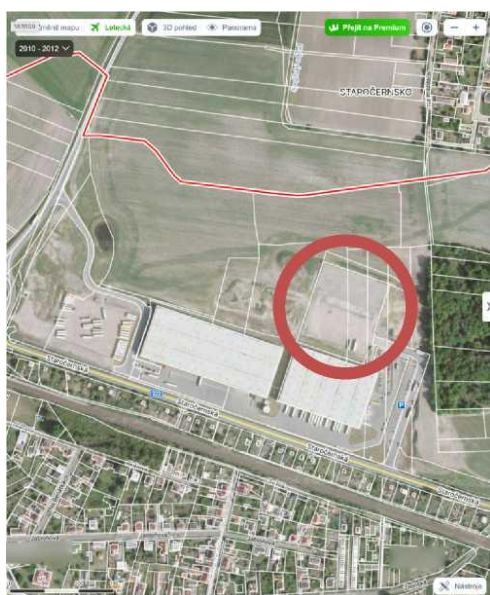
Město Pardubice se ocitne v situaci, kdy bude povinno nahradit vzniklou škodu a současně neobdrží žádné z očekávaných protiplnění. Účastník řízení upozorňuje, že hlasování zastupitelů s takovým výsledkem bude vyhodnoceno jako jednání v rozporu s péčí řádného hospodáře a potenciálně může být hodnoceno i jako trestný čin.

5. Chybně určené zastavěné území

Účastník řízení namítá, že v územním plánu je chybně pracováno se zákresem zastavěného území, kdy toto nerespektuje realitu. Zastavěné území je zachyceno modrou čarou na výkresu níže.

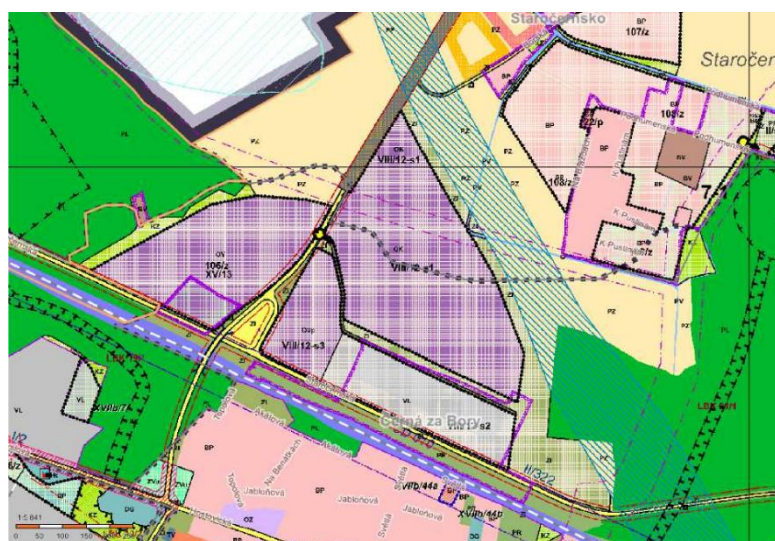


Uvedený výkres stejně jako výkresy ostatní) zcela opomíjejí existenci zpevněných ploch na pozemcích 187/109, 188/32 a 188/40, vše v katastrálním území Černá za Bory, kde je setrvale umístěna zpevněná plocha, a to minimálně od roku 2012, což dokládá Účastník řízení ortofoto snímkem z roku 2012, na kterém stavbu parkoviště vyznačuje.



6. Aktuální stav

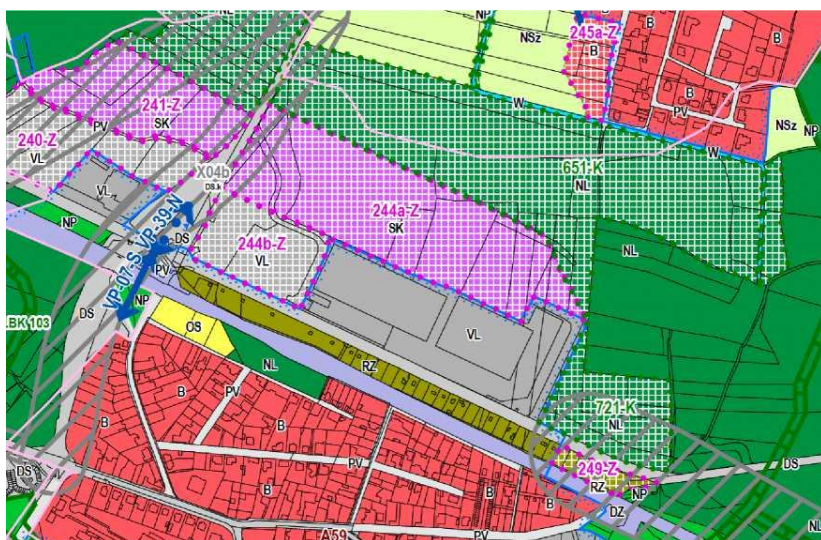
Aktuálně jsou Pozemky regulovány územním plánem v plochách OK následovně:



Nový územní plán pro své první veřejné projednání navrhoval následující:

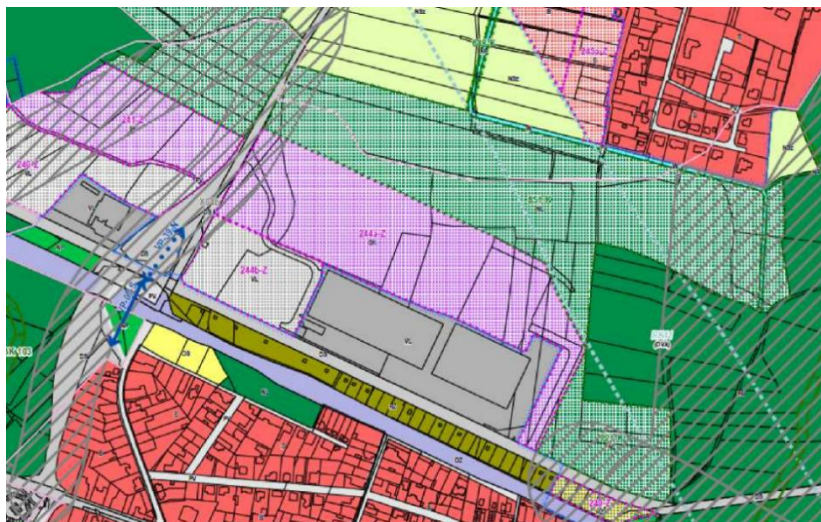


Nový územní plán pro své druhé veřejné projednání navrhoval následující:



7. Zamýšlený stav

Dle Nového územního plánu jsou Pozemky v katastrálním území Černá za Bory zařazeny do ploch 244a-Z a 651-K. Pozemky v katastrálním území Staročernsko jsou zařazeny do ploch 651-K a NSz.



Plocha 244a-Z je dále zařazena do plochy SK (plocha smíšená komerční).

Plocha 651-K je dále zařazena do plochy NL (plocha lesa).

V ploše 244b-Z zařazené do plochy VL lehká výroba a skladování) Účastník řízení sice nevlastní nemovitosti, avšak řešením uvedené plochy jsou přímo dotčena jeho práva k sousedním pozemkům. Účastník řízení má uzavřenou s městem Pardubice smlouvu darovací smlouvu D/00096/24, na základě které pozemky dotčené touto plochou nabyde do výlučného vlastnictví.

Je tedy nepochybné, že došlo pro společné projednání k dotčení Pozemků, protože je Účastník řízení oprávněn podat námítky proti navrhované úpravě. S ohledem na navrhované změny je Účastník řízení oprávněn namítnout i jakékoli související úpravy zejména jakoukoli část grafické části Nového územního plánu), nakolik je třeba zhotovitelem navrhované změny a jejich dopad do sousedících ploch posoudit komplexně.

8. Námítky

Ke střetu zájmů

Účastník řízení namítá, že zpracovatel je při návrhu Nového územního plánu ve střetu zájmů, když návrh zpracovává pan Ing. Jakub Kutílek, který je současně zastupitelem města Pardubice, kterému přísluší schválení Nového územního plánu. Jen těžko si lze v takovém případě představit, že zastupitel bude hlasovat o územním plánu svobodně a bez zohlednění vlastní participace na jeho přípravě. Uvedená skutečnost brání přijetí územního plánu zastupitelstvem, jehož členem je některý ze zhotovitelů, nakolik tito nejsou z povahy věci schopni v potřebné komplexnosti přezkoumat návrh Nového územního plánu, aniž by přitom nepřihlédli ke skutečnosti, že tento sami připravovali. Pokud by byl Ing. Jan Kutílek členem ČKA, resp. ČKAIT, bránila by takovému postupu ustanovení etických kodexů obou organizací, jelikož by fakticky posuzoval jako zastupitel vlastní práci. Paradoxně ale navíc podle veřejných databází Ing. Jan Kutílek nemá příslušnou autorizaci ČKA ani ČKAIT.

V rámci týmu zhotovitele existují další rozpory, které Účastníka řízení vedou k názoru, že zpracování dokumentace je pochybné a uspěchané. V listu zhotovitelů je mimo jiné i pan Ing. Jindřich Kmoníček, který zemřel, a dále paní Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., která u zhotovitele dlouhou dobu nepracuje. Přitom paní Šindlerová zastávala zcela klíčovou pozici v týmu zhotovitele hlavní architekt urbanistické koncepce) a její odchod je v dokumentaci zcela znatelný – koncepce rozvoje města se zcela mění.

Ze seznamu tedy není patrné, kdo a jakým způsobem na dokumentaci participoval a uvedení jmen osob, které nejsou naživu, popř. osob, které na zpracování Nového územního plánu neparticipovaly, vyvolává další otázky, kdo vlastně Nový územní plán zpracovával a jak významnou roli skutečně sehrál pan Ing. Jakub Kutílek při zpracování Nového územního plánu.

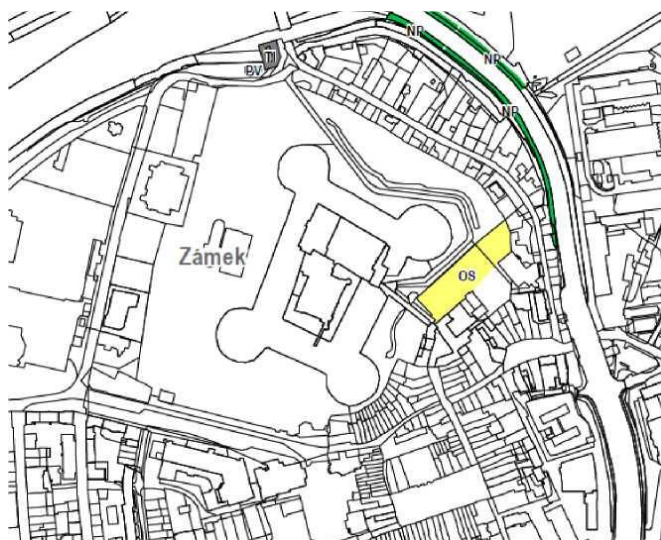
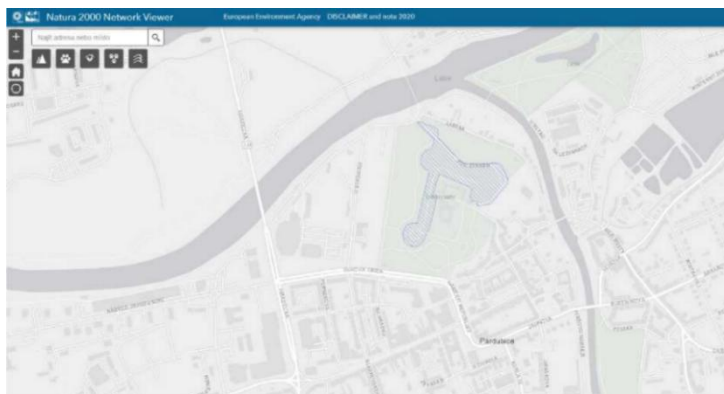
S ohledem na uvedenou skutečnost je nezbytně třeba, aby části Nového územního plánu zpracovávané panem Ing. Jakubem Kutílkem, tj. kompletní dopravní část, byly přezkoumány skutečně nezávislým expertem a jeho stanoviska a doporučení byla zapracována do Nového územního plánu.

K povinnosti aktualizovat vyhodnocení vlivů koncepce stanovisko SEA)

Účastník řízení namítá, že změnou návrhu Nového územního plánu došlo k tak zásadním úpravám Nového územního plánu, že nadále nemůže obstát stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje k vyhodnocení vlivů koncepce – Územního plánu Pardubice na životní prostředí vydané pod č.j.: KrÚ 40146/2017, sp. zn.: SpKrÚ 37183/2017 OŽPZ OIP dále jen „**Stanovisko SEA**“).

Po vydání Stanoviska SEA došlo k významným změnám územního plánu, kdy mnohdy celé lokality mají rozdílné plochy určení, v jednotlivých plochách byly nastaveny koeficienty zastavěnosti a zeleně a došlo k úpravám jak výškové regulace, tak regulace struktury zástavby. Uvedené změny jsou natolik zásadní, že si zcela správně zasloužily nové veřejné projednání.

S ohledem na uvedené je pro Účastníka řízení nepochopitelné, že nebylo současně rozhodnuto o novém prověření územního plánu z pohledu SEA, tím spíše, že se na posuzovaném území nachází plocha pod ochranou NATURA 2000, a to plocha CZ0533309, Pardubice – zámek, která chrání ohrožený druh brouka Páchníka hnědého *Osmoderma eremita*). Přitom tato významná plocha ochrany byla úpravou Nového územního plánu zásadně dotčena!



V chráněné ploše je totiž nově umístěna plocha OS Sport), která předpokládá umístění tělovýchovných a sportovních zařízení pro rekreační, tréninkový, výkonnostní i vrcholový sport, tedy staveb z povahy věci rušících hlukem, vibracemi a jinými emisemi. Přitom pro první návrh Nového územního plánu se v uvedené ploše zcela správně zamýšlela plocha ZV, která oproti aktuálně navrhovanému stavu neumožňuje zastavění, a tedy chrání ohrožený druh a jeho biotop.

S ohledem na uvedené změny Stanovisko SEA neobstojí a je nutno provést přezkum SEA opakovaně.



K určení plochy 651-K jako plochy NL a k vynětí části Pozemků z ploch OK a jejich přesunutí do nezastavitelného území

Účastník řízení namítá, že stávající plocha OK má být Novým územním plánem rozdělena do ploch 651-K, NSz, 244a-Z a 244b-Z.

Rozdělením do ploch 651-K a NSz dojde k faktickému znemožnění realizace záměru Účastníka řízení, kdy Účastník řízení přichází o cca. 55.000 m² zastavitelné plochy. Dopad Nového územního plánu do jmění Účastníka řízení je v hodnotě

několika stovek miliard korun a je způsobilý ochromit další podnikatelskou činnost Účastníka řízení, který v tuto chvíli řeší pouze uvedený záměr.

Na uvedených plochách přitom v souladu s platnou územní studií pořízenou městem Pardubice, jakož i v souladu se smlouvou uzavřenou s městem Pardubice, která byla schválena zastupitelstvem města Pardubice, účastník řízení navrhuje umístit stavební záměr, kdy sjednal se zájemci o pronájem budoucích staveb budoucí nájemní smlouvy a budoucí kupní smlouvy, jejichž nesplnění ze strany účastníka řízení je sankcionováno několikamilionovými pokutami. Aby se účastník řízení do této pozice dostal, musel vynaložit náklady ve výši několika milionů korun, zejm. náklady na přípravu projektové dokumentace.

Účastník řízení vynakládal náklady a přebíral závazky v dobré víře, když ho město Pardubice několikrát a různou formou včetně té nejvyšší – schválením zastupitelstvem města) ujistilo v podpoře jeho záměru. Schválení návrhu Nového územního plánu přísluší přitom složením členů shodnému zastupitelstvu, které projevilo podporu záměru v hlasování, kde zastupitelstvo hlasovalo tak, že pro záměr bylo 32 zastupitelů, proti 0 zastupitelů, zdrželi se 4 zastupitelé a nehlasovalo 0 zastupitelů. Pokud se tedy vůle totožných osob otočí, bude se jednat o projev zjevného záměru porušit závazky města Pardubice a zcela vědomého rozhodnutí směřujícího k vyvolání škody.

Pozemky Účastníka řízení jsou navíc zatíženy zástavním právem ve prospěch financující banky, která při přijetí Nového územního plánu bankovní úvěr zesplatní, nakolik nebude mít dostatečné zajištění. Účastník řízení přitom při úvěrování vycházel z městem Pardubice projevované vůle, která po posledním opakovaném projednání jednoznačně projevovala podporu města Pardubice umísťovanému záměru. Náklady spojené s ukončením úvěru včetně sankcí tedy budou další položkou, kterou bude nucen Účastník řízení uplatnit u města Pardubice.

Uvedeným rozdělením město Pardubice zmaří záměr, na kterém samo spolupracuje s Účastníkem řízení a s ohledem na uvedené bude muset nést veškeré s tím spojené škody.

Ke koncepci krajiny

Nový územní plán zahrnuje níže zakreslené plochy do ploch „zelených pásů“

Účastník řízení namítá, že definice zelených pásů není v Novém územním plánu zavedena, a tedy jen obtížně lze dovodit



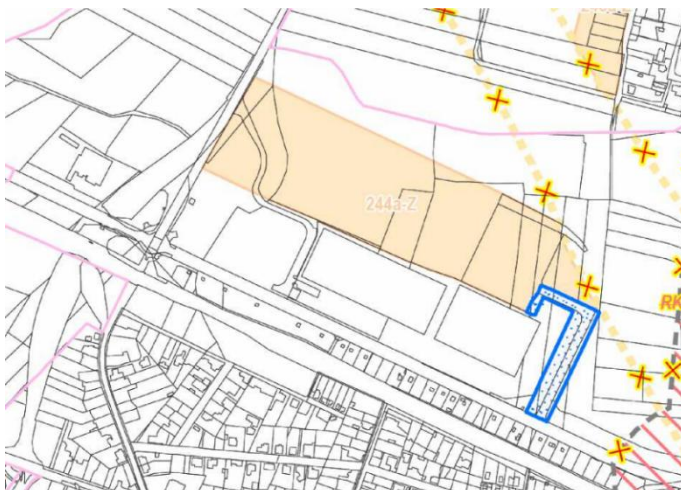
obsah uvedeného regulativu. Dle celkového pohledu na mapu zelených pásů dochází Účastník řízení k jednoznačnému závěru, že součástí zelených pásů nemají být hospodářsky užívané plochy pastviny, polnosti). K uvedenému doplňuje Účastník řízení ortofoto mapu posuzovaného území, ze kterého vyplývá, že v posuzované ploše je hospodářsky užívaná plocha.



Pořizovatel tedy postupuje diskriminačně, když pro Pozemky stanovuje zelený pás a pro pozemky jiných vlastníků, které mají stejný charakter jsou hospodářsky využívány – a navíc v drtivé většině oproti stávajícímu stavu nejsou určeny k zastavění), v zelených pásích umístěné nejsou. Uvedené rozhodnutí zhotovitele považuje Účastník řízení za svévolné a nepřiměřeně tvrdé dopadající do majetkové sféry Účastníka řízení, kterým je uvedeným rozhodnutím oproti ostatním vlastníkům diskriminován.

K výkresu koncepce dopravní infrastruktury

Účastník řízení nesouhlasí s vyznačením plochy 244a-Z ve výkresu koncepce dopravní infrastruktury ani technické infrastruktury.



Účastník řízení předně namítá, že část plochy 244a-Z je již nyní a dlouhodobě zastavěna zpevněnou plochou jako parkoviště, tj. je stavebně využita aniž by došlo ke splnění podmínek předpokládaných Novým územním plánem. Účastník řízení dále namítá, že pro stavební využití uvedené plochy, jakož i ostatních pozemků Účastníka řízení doposud nebylo nutné podmínky realizace dopravní infrastruktury splnit. Současně jejich absence se nedotýká skutečnosti, zda pozemky mohou nebo nemohou být zastaveny konkrétním záměrem, když součástí velkých záměrů je vždy dopravní studie, která na konkrétních hodnotách konkrétních záměrů dojde k exaktním výsledkům. Toto je správný postup, protože různé záměry zatěžují dopravní infrastrukturu různě a jen při zohlednění dané konkrétnosti lze spolehlivě určit dopad záměru do dopravní infrastruktury. V Novém územním plánu je tedy takový požadavek zjevně nadbytečný a nepřiměřený.

K výškové regulaci území

Nový územní plán předpokládá následující výškovou regulaci území:



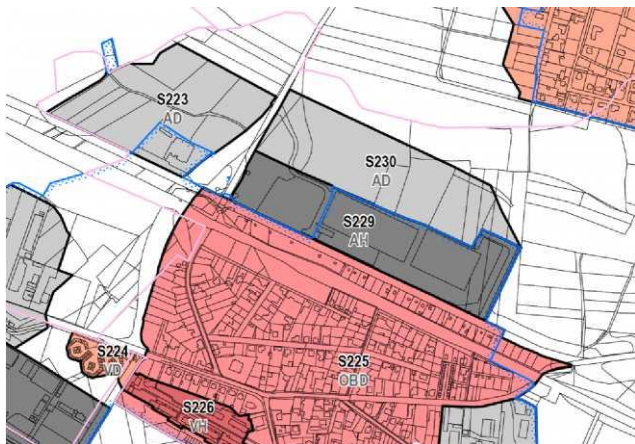
Dle názoru Účastníka řízení je uvedená výšková regulace nedostatečná a plocha V274 by měla být zařazena do výškové regulace do 18 m.

Uvedené Účastník řízení uvádí i proto, že vyšší stavby mohou ve svém důsledku pomoci odhlučnění obce Staročernsko, pokud se citlivě umístí zádní stranou stavby) k obci Staročernsko. Takto stavby vytvoří samy o sobě štít bránící přenosu negativních vlivů k obytné zástavbě omezí proudění hluku, zápachů, prašnosti atp., a to zejména z rozšířené pozemní

komunikace I/2 Pardubičky – Sezemice koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice koridor X14)), tedy významně omezí nutnost realizace valů nebo zalesněné plochy.

Ke struktuře zástavby

Nový návrh územního plánu předpokládá následující strukturu zástavby:



Dle názoru Účastníka řízení je rozmístění ploch struktury zástavby nekoncepční a znemožňuje dosažení účelů stanovených Novým územním plánem.

Struktura zástavby AD neodpovídá možnostem využití Pozemků pro komerční objekty. Za hranicí města nevznikají drobnější komerční objekty předpokládané plochou AD, ale naopak území je využíváno pro umístění objemově větších staveb, které blíže k jádru obce nelze z pohledu kvalitní urbanistiky umístit. Dle Účastníka řízení je tedy naivní představa zhotovitele, že se podaří plochu o více než 8 ha resp. při zohlednění námitek Účastníka řízení plochu ještě větší) umístěnou mimo docházkovou vzdálenost obyvatel obce Pardubic zastavit zástavbou s nízkou hustotou zastavění až charakteru jednotlivých solitérních objektů či souboru staveb volně rozmístěných v prostoru.

Uvedená představa je rovněž ve zjevném rozporu s územní studií, jakož i na jejím základě uzavřenou smluvní dokumentací mezi účastníkem řízení a městem Pardubice.

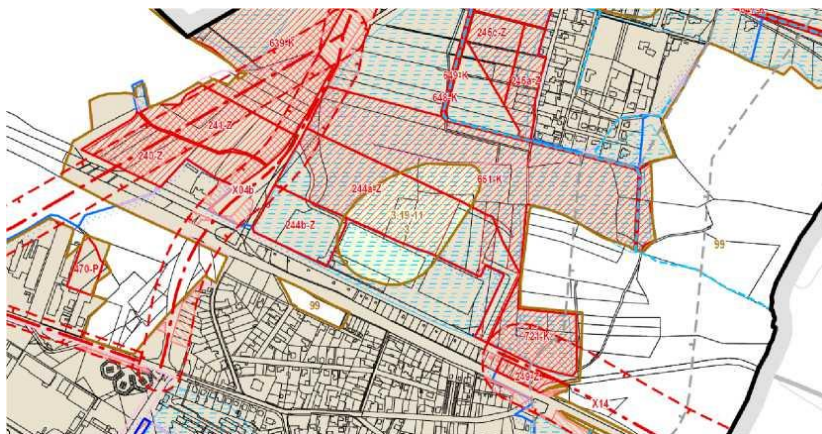
Dle názoru Účastníka řízení je území vhodné pro umístění větších záměrů odpovídajícím struktuře AH, a to z následujících důvodů:

- Halová zástavba má nízkou urbanistickou hodnotu, tedy není vhodné jí umísťovat do centra nebo bližšího centra města;
- Pardubice jako statutární město nutně potřebuje pro svůj rozvoj (i pro rozvoj pracovních a obchodních příležitostí) umístit plochy pro halovou zástavbu;
- Pozemky jsou ze strany zástavby od jihu kryté již realizovaným záměrem Starzone, ze strany od západu nejsou umístěny žádné stavby potřebující ochranu, ze strany od východu je areál odcloněn lesem a ze strany ze severu budou areály odcloněny stavbami samotnými a dále pruhem izolační zeleně.
- Pozemky jsou dobře dopravně dostupné a jejich dopravní obslužnost se do budoucna realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice koridor X14) ještě zvýší.

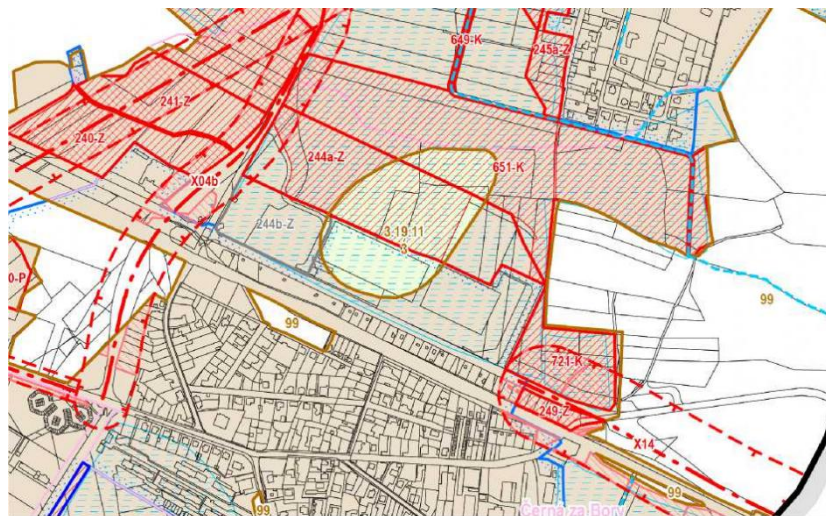
S ohledem na uvedené navrhuje Účastník řízení, aby plocha S230 byla zahrnuta do plochy struktury AH.

K ochraně ZPF

Nový návrh územního plánu pro projednání v roce 2022 předpokládal následující ochranu ZPF:



Nový návrh územního plánu předpokládá následující ochranu ZPF:



Účastník řízení předně namítá že pořizovatel nemá zákonný podklad pro zapracování ploch zemědělského půdního fondu do Nového územního plánu.

O ochraně ZPF rozhoduje dle § 1 odst. 4 zákona o zemědělském půdním fondu orgán ochrany zemědělského půdního fondu, kterým je ve smyslu § 15 písm. a) zákona o zemědělském půdním fondu Obecní úřad obce s rozšířenou působností. Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že určení ploch, kterým náleží ochrana ZPF, je jednoznačně pravomocí svěřenou státní správě v přenesené působnosti, nikoli samosprávě. Tím, že Nový územní plán pracuje s uvedenými pojmy a určuje, které plochy jsou a které nejsou pod ochranou ZPF, a dokonce v jaké bonitě, přisvojuje si samospráva neoprávněně a ve výslovném rozporu se zákonem státní moc, čímž porušuje čl. 2 odst. 3 Ústavy České republiky a čl. 2. odst. 2 Listiny základních práv a svobod, podle nichž lze státní moc uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. **Stavební zákon při zpracování územního plánu uvedenou regulaci neumožňuje.**

Pořizovatel zpracováním uvedených skutečností do Nového územního plánu zcela pošlapal procesní práva vlastníků pozemků, když v uvedené činnosti má příslušný úřad **rozhodovat**, tj. vést správní řízení a rozhodnout dle správního řádu, tedy za účasti vlastníků pozemků. V takovém případě přísluší vlastníkům jako účastníkům řízení opravné prostředky a jiné vyšší procesní prostředky ochrany nahlédnutí do spisu, ochrana proti podjatosti, řádné a mimořádné ochranné prostředky včetně soudního přezkumu atp.), které prostřednictvím Nového územního plánu pořizovatel vlastníkům uzmul, čímž porušil ústavní právo vlastnit majetek dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, podle kterého platí, že vlastnické právo všech vlastníků má **stejný zákonný obsah a ochranu**. Stejná ochrana však zcela zjevně není zajištěna, když pro jednoho vlastníka je vedeno řízení dle části druhé správního řádu a pro jiné méně šťastné) je vedeno řízení dle části šesté vydání opatření obecné povahy v podobě územního plánu).

Grafická část Nového územního plánu II_3_1_vykres_ZPF_10000 je pro uvedené důvody nezákonná.

Pro úplnost Účastník řízení dodává, že je zcela namístě, aby pořizovatel při zpracování návrhu územního plánu vycházel ze stavu ZPF, k čemuž si vyžádá podklady od dotčených subjektů a tyto zohlednil při umístění ploch dalšího rozvoje města. **Tyto podklady však nesmí převzít a učinit z nich z vlastní libovůle závazný regulativ.**

Účastník řízení dále namítá, že výkres pro opakované projednání v roce 2022 a 2025 je odlišný, přičemž srovnávací výkres nikdy nebyl zveřejněn a k jeho úpravám je tedy fakticky nemožné se vyjádřit. Ke změnám přitom nepochybně došlo, a to minimálně ve vztahu k pozemku parc. č. 192/16 a 188/29, vše v k. ú. Černá za Bory, kdy tyto pozemky jsou nově zařazeny do zastavěného území.

Ke změnám podmínek využití plochy SO plocha smíšená komerční)

Dle Nového územního plánu došlo k zapracování podmínky pro zastavění plochy 244a-Z následovně: „*při umísťování nových staveb a změnách stávajících staveb je nutné dodržet O maximální výšku zástavby dle příslušné zóny určující maximální výšku zástavby vymezené ve výkresu I2b.1 Výkres prostorového upořádání území – maximální výšky zástavby o podmínky struktury zástavby dle příslušné zóny určující typ struktury zástavby vymezené ve výkresu I2b.2 Výkres prostorového upořádání území – typy struktury zástavby o podí zastavění max. 60 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit max. 40 % pro stavby pro bydlení s výjimkou ploch s typem struktury zástavby OBH a KBH, u nichž se míra zastavění neuplatní, o podíl zeleně min. 20 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní*“

Dle názoru Účastníka řízení jsou navrhované podíly zastavěnosti a zeleně nesmyslně přísné pro uvedené typy ploch. Účastník řízení namítá, že prostupnost území a jeho zastavěnost neovlivňují pouze uvedené koeficienty, ale rovněž struktury zástavby, které do značné míry ovlivňují využitelnost pozemku. Obě regulace se dle názoru účastníka řízení vzájemně násobí a v konečném důsledku nepřiměřeně omezují možnosti využití Pozemků.

Dle názoru Účastníka řízení by maximální míra zastavění měla odpovídat 80%, nakolik ne každý projekt potřebuje ve stejném rozsahu realizaci souvisejících zpevněných ploch srov. např. datacentrum bez parkovacích míst, obchodní areál se stovkami parkovacích míst). Uvedeným tedy dochází ke zvýhodňování jednoho záměru před jiným, přičemž z pohledu urbanistického je již jedno, zda je plocha zpevněná nebo zastavěná, nakolik z obou ploch plynou obdobné dopady do území.

Podmíněnost využití plochy 244a-Z realizací veřejné investice

Dle Nového územního plánu došlo k zapracování podmínky pro zastavění plochy 244a-Z následovně: „*podmíněnost P4: využití plochy 244a-Z SK – rozšíření Starzone Černá za Bory) je podmíněno realizací staveb: f.1) východní části I/2 Pardubičky – Sezemice koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice koridor X14);*“

K uvedenému Účastník řízení namítá, že požadavek na realizaci dopravních staveb není přiměřený, nakolik dopravní situace plochy 244a-Z a 651-K jsou komplexně vyřešeny již nyní, když bylo zřízeno dopravní napojení na komunikaci Borská, které kapacitně obstojí při dalším zastavění Pozemků příp. dojde k drobným úpravám dopravního napojení spočívajícím např. v realizaci přípojného pruhu, což jsou však podmínky přezkoumávané na úrovni územního řízení, nikoli při pořizování územního plánu) a další dopravní řešení bude řešit zejména areálové komunikace.

Podmíněnost využití plochy 244b-Z realizací veřejné investice

Dle Nového územního plánu došlo k zapracování podmínky pro zastavění plochy 244b-Z následovně: „*podmíněnost P3: využití ploch 240-Z, 241-Z a 244b-Z VL a SK – Starzone Černá za Bory) je podmíněno realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice koridor X14);*“ Účastník řízení namítá, že uvedená podmínka je v rozporu s vydaným územním rozhodnutím sp. zn. ÚSO 48139/2007/Hc, vydaným pod č.j. MmP 988/2008 dále jen „**Územní rozhodnutí**“), kdy zhotovitel neoprávněně zamýšlí stanovit podmínky pro rozvoj území podrobnější než navazující rozhodnutí. Upravený návrh Nového územního plánu si tak přisvojuje pravomoc, která ale do oblasti působnosti zastupitelstva města co do regulace formou územního plánu jako opatření obecné povahy nepatří. Jedná se totiž o pravomoc správních orgánů v rámci řízení podle stavebního zákona typicky v rámci územního nebo společného řízení).

S ohledem na uvedené rovněž Účastník řízení navrhuje, aby zóna 244b-Z nebyla zónou podmíněnou realizací uvedených staveb, nakolik skutečnost, že pro umístění staveb není realizace dopravních staveb potřeba byla přezkoumána v Územním rozhodnutí, kde se stavební úřad zabýval mimo jiné i dopravní situací. K uvedenému Účastník řízení upozorňuje na skutečnost, že pro rozvoj území je již realizováno zaslepené rameno okružní křižovatky na komunikaci Staročernská.



Dle názoru Účastníka řízení nelze obecnou koncepcí měnit konkrétně stanovená práva a povinnosti stanovené v navazujících řízeních, kde oproti procesu schválení územního plánu je dopravní situace řešena v konkrétním místě povolení stavby, tedy namísto obecnějších předpokladů jsou zkoumána konkrétní data území a tato jsou vyhodnocována. V důsledku jejich vyhodnocení došlo k vydání Územního rozhodnutí.

9. Následky nezohlednění námitek Účastníka řízení

Neakceptováním námitek Účastníka řízení vzniknou Účastníku značné škody. Tyto škody by navíc nebyly proporcionální vzhledem k cílům sledovaným danou regulací, která je v daném případě navíc protiprávní. Účastník řízení bude v případě, že by jeho námitky nebyly akceptovány, **požadovat úhradu způsobené škody**.

Náhradu škod reguluje § 102 stavebního zákona, resp. § 133 nového stavebního zákona. Vedle toho škoda může být uplatněna i z obecné odpovědnosti za škodu dle občanského zákoníku porušení smlouvy městem Pardubice).

Nárok na náhradu škody však vyplývá již z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

V daném případě dochází k navíc nedůvodnému a nelegálnímu) omezení možnosti využití vlastnického práva Účastníka řízení oproti stávajícímu stavu, a to ať už výškovou regulací nebo možností využití jeho pozemků. Přímou aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod potvrzuje i judikatura českých soudů, lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR č.j. III. ÚS 950/17 ze dne 19. prosince 2017. Lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Např. v rozsudku č.j. č. j. 12 Co 43/2021- 148 z 20. 4. 2021 Městský soud v Praze potvrdil napadený rozsudek, který přiznal náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu v daném případě zakotvením územní rezervy) a konstatoval:

„V tomto případě nebyl žalobou uplatněn nárok na náhradu podle § 102 StavZ, ale jak je přímo v žalobě uvedeno, žalobci již vyšli ze závěrů Ústavního soudu v nálezu sp.zn. III. ÚS 950/17 a domáhali se náhrady za omezení svého vlastnického práva. ... V souzené věci však soud I. stupně v souladu se žalobou vycházel z přímo aplikovatelného čl. 11 odst. 4 ZLPS.“

Vztah mezi § 102 stavebního zákona, resp. § 133 nového stavebního zákona a obecného nároku na náhradu škodu popisuje judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně tak, že tyto nároky stojí vedle sebe (rozsudek z 27. 10. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013):

„Vydání změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné moci podle stavebního zákona svěřené do samostatné působnosti obce a nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle § 102 odst. 2 StavZ, se posuzuje podle zákona č. 82/1998 Sb.“

Škoda způsobená v daném případě má následující podobu:

- Vynaložení nákladů na územní studii
- Vynaložené náklady na projektovou dokumentaci pro povolení staveb připravované v souladu s vydanou územní studií
- Vynaložení nákladů na jednání s budoucími nájemci v plánované rozvojové ploše a na uzavření dokumentace s těmito budoucími nájemci
- Úhrada smluvní pokut těmto budoucím nájemcům při znemožnění umístění záměru - Snížení hodnoty pozemků v důsledku (nedůvodné) výškové regulace

- Snížení hodnoty pozemků v důsledku omezení zastavitelnosti.

Výše škody způsobené takto nezákonně upraveným Návrhem územního plánu k dnešnímu dni převýšila 450.000.000,- Kč, kdy základem této částky je zejména skutečnost, že dochází ke zmenšení využitelných ploch k zastavění o cca. 54.000 m².



10. Právní posouzení legality

Nezákonnost postupu

Jak uvedeno výše, Účastník řízení namítá, že pro schválení Nového územního plánu nejsou splněny zákonné podmínky, když je postupováno podle neplatné právní úpravy. Nový územní plán nesplňuje požadavky nového územního zákona a jeho podzákonných předpisů.

Jak uvedeno výše, Účastník řízení namítá, že pro schválení Nového územního plánu nejsou splněny zákonné podmínky, když Stanovisko SEA neodpovídá stavu Nového územního plánu, a tedy nemůže odpovídat stavu územního plánu, o kterém bude zadavatel hlasovat. Nový územní plán byl zpracován v rozporu s jeho zadáním. Nebyl dále dodržen postup podle § 53 stavebního zákona, resp. příslušných ustanovení nového stavebního zákona.

Došlo k bezdůvodnému a libovolnému odchýlení se od zadání a přepracování územního plánu v rozporu s § 53 odst. 3 stavebního zákona, které nebylo nutné. Pořizovatel navíc nepostupoval podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, kdy měl nejprve připravit nový návrh pokynů pro zpracování Nového územního plánu.

Nezákonnost obsahu

Zhotovitel nezákonně rozšiřuje zastavitelné plochy do nezastavěného území, čímž porušuje povinnost zadavatele chránit nezastavitelné území a nezastavitelné pozemky.

Zhotovitel nezákonně neprokázal, že nelze využít již vymezené zastavitelné plochy a je potřeba vymezení nových zastavitelných ploch.

S ohledem na uvedené zadavatel není pro uvedené nezákonnosti oprávněn Nový územní plán schválit.

Neproporcionalita Nového územního plánu

Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. července 2009, spis. zn. 1 Ao 1/2009, platí, že: „*veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají [mít] ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou [mají být] činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle zásada subsidiarity a minimalizace zásahu.*“

Podle konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu, formulované např. v rozhodnutí ze dne 4. srpna 2010, č.j. 4 Ao 3/2010 -54, platí, že: „*proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mj. právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahu); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že došlo k:

- porušení kritéria vhodnosti – Nový územní plán nedůvodně, resp. neproporcionálně zasahuje do zastavitelnosti Pozemků, aniž by takový zásah odůvodňoval. Účastník řízení se zavázal realizovat stavby snižující hlukovou a vizuální zátěž pro obyvatele Staročernska, kdy tyto stavby byly schváleny zastupitelstvem města Pardubice i městské části, pod kterou Staročernsko spadá.
- porušení kritéria potřebnosti – Nový územní plán nesplňuje kritérium potřebnosti
- a
- porušení kritéria minimalizace zásahu – Nový územní plán omezuje Účastníka řízení více, než je pro dosažení cíle nutné.

Účastník řízení dochází k názoru, že není dodrženo ani kritérium proporcionality v užším slova smyslu, když následky Nového územního plánu nejsou úměrné sledovanému cíli. Tím spíše za předpokladu, kdy Účastník řízení má dobrou víru v budoucí rozvoj území stanovený stávajícím územním plánem. Tato je zcela zřejmá a zcela zásadně dotčena, když část Pozemků vyjímá Nový územní plán ze zastavitelné plochy je zařazen do plochy NSz) a druhá část určuje do plochy NL plochy lesa). Obě plochy jsou oproti stávající ploše OK natolik zásadním zásahem do práva Účastníka řízení včetně ústavního práva vlastnit majetek), že pouze tato změna sama o sobě je způsobilá učinit neplatným celý Nový územní plán.

Na miský vah je dle názoru Účastníka řízení nutno postavit několika milionové náklady spojené s koupí pozemků, inženýringem a projektovými pracemi a na druhou stranu zcela bezprecedentní postup Účastníka řízení zamýšlející odnětí práva zastavět s tímto výhledem legitimně nabyté pozemky, kdy je třeba zohlednit skutečnost, že záměr má podporu obce včetně podporu zastupitelů. Při zohlednění uvedeného srovnání, které působí zcela absurdním dojmem, lze dle názoru Účastníka řízení dojít pouze k jedinému závěru, a to, že návrh změny není vůči Účastníkovi řízení přiměřený a dojde-li k jeho přijetí, nelze postup zastupitelstva hodnotit jinak, než jako svévolné vyvolání porušení závazků města Pardubice. S porušením smlouvy je pochopitelně spojen nárok na náhradu škody.

Uvedené právní závěry je Účastník řízení připraven uplatnit u správního soudu prostřednictvím žaloby na zrušení opatření obecné povahy a současně je připraven veškeré zmařené náklady jakož i jiné škody uplatnit u města Pardubice, které se smluvně zavázalo k plnění a které Účastníka řízení celou dobu všemi orgány ujišťuje v jeho postupu.

11. Návrh cílového stavu

Účastník řízení s ohledem na uvedené navrhuje následující:

- u grafické podoby ploch vycházet ze stávajícího platného územního plánu, tj. plochu 244a-Z rozšířit tak, aby kopírovala stávající plochu OK dále jen „**Rozšířená plocha 244a-Z**“);
- Rozšířenou plochu 244a-Z ponechat v ploše SK (plocha smíšená komerční);
- Plochu 244b-Z zařadit do plochy SK (plocha smíšená komerční);
- odstranit výkres ZPF z dokumentace Nového územního plánu;

- odstranit dotčení Rozšířené plochy 244a-Z zeleným pruhem a místem krajinného rázu;
- Rozšířenou plochu 244a-Z výškově regulovat do 18 m;
- Rozšířenou plochu 244a-Z zařadit do strukturové plochy AH;
- zrušit koeficienty zeleně a zastavěnosti pro plochy, do kterých budou zařazeny Pozemky, popř. koeficient zastavění zvýšit na 80 %;
- zrušit podmíněnost využití plochy 244a-Z, 244b-Z a Rozšířené plochy 244a-Z realizací jakýchkoli dalších staveb;
- Plochu 244b-Z učinit plochou stálou (nečtverečkovanou), nakolik pro plochu je vydáno pravomocné Územní rozhodnutí a nemůže se tak jednat o plochu rozvojovou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se v částí 1, 2, 3, 4, 11, 15 zamítá.

Námitka je v částí 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 bezpředmětná.

O části 16 námitky není věcně rozhodováno.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 98/7, 98/9, 98/10, 129, 130/1, 130/2, 130/4, 130/5, 152/1, 152/3, 152/4, 160/1, 179, 181/2, 181/8, 181/10, 187/1, 188/2, 192/1, 192/13, 192/17, 192/18, 196/4, 196/8, 199/1, 204/1, 220/2, 228/3, 345/15 a 345/16, k.ú. Černá za Bory, a pozemky p.č. 596/3, 596/7, 609, 641, 642, 659/4, 664/13 a 781/4, k.ú. Staročernsko vlastní dle údajů v KN společnost SPV REAL ESTATE a.s. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Podatel uplatnil v rámci 3. OVP námitku, která je obsahově prakticky totožná s námitkou uplatněnou během 2. OVP. Podle § 53 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „starý stavební zákon“) projednává návrh v každém dalším opakovaném veřejném projednání jen v rozsahu úprav návrhu, tj. není možné uplatnit námitku k těm částem návrhu, které nebyly od předchozího veřejného projednání upraveny. To se týká i výše specifikovaných pozemků, neboť jejich regulace v době od 2. OVP do 3. OVP neprošla změnou.

V podstatné části odůvodnění rozhodnutí o námitce uplatněné v rámci 3. OVP proto odkazuje pořizovatel podatele taktéž na odůvodnění rozhodnutí o jeho námitce pro 2. OVP.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námitky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 16.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky p.č.:

- 98/7, 98/9, 98/10, 130/1, 130/2, 130/4, 130/5 v k.ú. Černá za Bory vymezeny jako stabilizovaná plocha „DS – SILNIČNÍ DOPRAVA“;
- 129 v k.ú. Černá za Bory vymezen jako stabilizovaná plocha „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“;
- 152/1, 160/1, 187/1, 192/13, 179 v k.ú. Černá za Bory vymezeny zčásti jako plochy změn – „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ (244a-Z) a zčásti „NL – PLOCHA LESA“ (651-K);
- 153/3, 152/4, 345/15, 345/16 v k.ú. Černá za Bory vymezeny jako plocha změny – „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ (244a-Z);
- 181/2, 184/8, 181/10, 188/2, 192/1, 220/2 v k.ú. Černá za Bory, 596/3, 781/4, 609 v k.ú. Staročernsko vymezeny jako plocha změny „NL – PLOCHA LESA“ (651-K);

- 196/8, 199/1, 204/1 v k.ú. Černá za Bory vymezeny jako plocha změny „NL – PLOCHA LESA“ (721-K);
- 228/3 v k.ú. Černá za Bory vymezen jako stabilizovaná plocha „NL – PLOCHA LESA“;
- 596/7, 664/13 v k.ú. Staročernsko vymezeny jako stabilizovaná plocha „W – VODNÍ PLOCHA“;
- 641, 642 v k.ú. Staročernsko vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSp – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ PŘÍRODNÍ“.
- 659/4 v k.ú. Staročernsko jako stabilizovaná plocha „NL – PLOCHA LESA“;
- 192/17, 192/18 v k.ú. Černá za Bory vymezeny zčásti jako plochy změn – „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ (244a-Z) a zčásti „NL – PLOCHA LESA“ (721-K);
- 196/4 v k.ú. Černá za Bory vymezeny zčásti jako plochy změn – „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ (244a-Z) a zčásti „NL – PLOCHA LESA“ (721-K).

Ad1 – Procesní nedostatky při schvalování změny

V úvodní části námítky je popsán názor podatele ohledně nezákonnosti projednání návrhu ÚP, kdy podatel námítky rozporuje postup pořizovatele, který v procesu pořizování územně plánovací dokumentace postupuje dle starého stavebního zákona – soudě dle přechodného ustanovení k novému zákonu.

Podatel předně namítá, že proces přijetí územního plánu je zatížen zásadní vadou spočívající v aplikaci neplatné právní úpravy a chybně se odkazuje na ustanovení § 323 odst. 8 nového stavebního zákona (dále jen „NSZ“), relevantní je však ustanovení § 323 odst. 9 NSZ. Podatel i nadále chybně cituje prováděcí předpisy NSZ. V obsahu námítky uváděné vyhlášky jsou prováděcími přepisy zákona č. 183/2006 Sb., jehož použití podatel zpochybňuje. **Podatel činí závěry o procesních vadách návrhu územního plánu, na základě nesprávně aplikovaného postupu pořizování Územního plánu města Brna.** Námítka zřejmě plyne z nepochopení judikatury Krajského soudu v Brně a Nejvyššího správního soudu ve vztahu k Územnímu plánu Brna.

Podatel se v tvrzení, že byl nesprávně na proces pořizování Nového ÚP aplikován starý stavební zákon mýlí.

V rozsudku, který cituje podatel (KS Brno, čj. 64 A 1/2025-290) se ve skutečnosti uvádí (oproti vyznění citací použitých podatelem): **„Soud proto nemůže dát navrhovateli za pravdu v tom, že odpůrce, resp. pořizovatel územního plánu měl při veřejném projednání územního plánu postupovat podle nového stavebního zákona.** Veřejná vyhláška pořizovatele územně plánovací dokumentace č. j. MMB/0338694/2024, jakož i upravený návrh územního plánu s oznámením o konání veřejného projednání, byly zveřejněny na úřední desce odpůrce dne 26. 6. 2024, o čemž není mezi účastníky sporu. Zmíněná veřejná vyhláška byla současně vyvěšena i na úředních deskách všech městských částí odpůrce nejpozději dne 26. 6. 2024, což soud rovněž ověřil. Soud proto uzavírá, že podle § 323 odst. 9 nového stavebního zákona bylo třeba postupovat při veřejném projednání návrhu i při vydání napadeného územního plánu podle stavebního zákona z roku 2006.“

V rozsudku NSS čj. 21 As 226/2025 – 78 ze dne 26. 2. 2026 se uvádí: „Nejvyšší správní soud dodává, že bylo-li před nabytím účinnosti stavebního zákona z roku 2021 zahájeno veřejné projednání, dokončí se podle stavebního zákona z roku 2006 celý proces územního plánování, nikoliv jen fáze veřejného projednání.“

V případě Nového ÚP přitom bylo první veřejné projednání zahájeno zcela jistě před 1. 7. 2024. To, že později proběhla opakovaná veřejná projednání nemá už na použití jiné právní úpravy vliv. Určující bylo první veřejné projednání. NSS to potvrzuje v citovaném rozsudku: „Současně z důvodové zprávy plyne, že v případě, kdy je proces pořizování územního plánu „v závěrečné fázi“, je účelné, aby se nadále postupovalo podle dosavadní úpravy a návrh už nemusel být upravován. Krajský soud proto správně dovodil, že záměrem zákonodárce bylo umožnit využití výsledků předchozí fáze přípravy návrhu územního plánu ukončené podle stavebního zákona z roku 2006.“

Z toho plyne, že rozhodně nemohlo být záměrem zákonodárce, aby proběhlo několik veřejných projednání podle starého stavebního zákona a najednou by měl být ve finální fázi, kdy se 3. OVP týká jen několika málo ploch, aplikován na proces pořizování jiný stavební zákon.

Jakkoliv pořizovatel vysvětlil, že se na Nový ÚP neměl použít zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, dodává na závěr, že podatel vůbec nijak nevysvětluje, jak by se jeho právní postavení změnilo tím, že by se na věc použil právě nový stavební zákon. Naopak neexistuje jediný důvod, kvůli kterému by se dalo předpokládat, že by pro podatele nebyl výsledek nutně týž.

Lze proto odkázat na judikaturu, ze které plyne následující závěr: „Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu ve shora zmíněném usnesení ze dne 28. 7. 2009, č. j. 8 Afs 51/2007-87, dále popsal, za jakých okolností je samotná skutečnost aplikace na věc nedopadajícího právního předpisu důvodem ke zrušení rozhodnutí krajského soudu: Použití právního předpisu nebo jeho ustanovení, která na věc nedopadají, je důvodem zrušení přezkoumávaného rozhodnutí správního

orgánu (rozsudku krajského soudu), mohlo-li mít za následek nesprávné posouzení pro věc rozhodujících skutkových či právních otázek obsažených v námitkách. Soud nezruší takové rozhodnutí, u něhož je možné bez rozsáhlejšího doplňování řízení dospět k závěru, že i přes užití práva, které na věc nedopadá, by výsledek řízení při užití odpovídajícího práva byl týž. Z tohoto důvodu považuje Nejvyšší správní soud za klíčové popsat zákonné podmínky doručování písemností podle obou předmětných procesně právních předpisů, resp. posoudit, zda z těchto dvou právních úprav vyplývají v posuzovaném případě bez nutnosti rozsáhlejšího doplňování řízení stejné důsledky pro závěr krajského soudu o opožděnosti žaloby, či nikoli... Ve světle zmiňovaného usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 7. 2009, č. j. 8 Afs 51/2007-87, tedy nelze v daném případě bez nutnosti rozsáhlejšího doplňování řízení konstatovat, že by výsledek řízení byl nutně týž i v případě, kdyby krajský soud na věc použil odpovídající právní předpis, tj. daňový řád. Použití právního předpisu (správního řádu), který na věc nedopadá, proto musí být důvodem zrušení rozhodnutí krajského soudu.“ (Rozsudek NSS ze dne 31. 3. 2010, čj. 5 Afs 32/2009-105).

Pořizovatel uzavírá, že i kdyby měl být použit nový stavební zákon (což neměl), pak by použití nového stavebního zákona nemohlo mít vliv na výsledek regulace obsažené v Novém ÚP ve vztahu k dotčeným pozemkům. Podatel sám nijak nevysvětlil, v čem by se případný výsledek mohl lišit.

Závěrem: Situace, která je podatelem námitky popisována na případu pořizování Územního plánu Brna, je v tomto případě irelevantní. V procesu pořizování Územního plánu Pardubic nebyl důvod postupovat jinak, než je výše popsáno. Řízení o územním plánu je dle zákona č. 183/2006 Sb. kontinuálním procesem, opakovaná veřejná projednání jsou navazující na jednání předchozí a projednávají se pouze v rozsahu měněných částí (tzv. podstatných úprav). Pořizovatel zastává jasný názor, že opakovaným veřejným projednáním pokračuje řízení o územním plánu. Pořizovatel ve výše uvedeném vychází i z metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj „Postup pro pořizování územních plánů a jejich změn po 30.6.2024“ (Č. j. MMR-46323/2024-81), která byla aktualizována 24.6.2024.

Na základě výše uvedeného se tato část námitky zamítá.

Ad2 – Vývoj zástavby území

Namítající požaduje respektování uvedených soukromoprávních smluv pro realizaci záměru obchodní zóny. Namítající uvádí: *Účastník řízení tedy mohl a stále legitimně očekává, že dojde k úpravě návrhu nového územního plánu Pardubice tak, aby umožňoval umístění záměru a aby umožňoval splnění závazků města Pardubic plynoucích z uzavřených smluv.*

Namítající dále uvádí: *Dojde-li ke změně územního plánu města Pardubice dle projednávaného návrhu, zmaří tím město Pardubice splnění uvedených smluv a Účastník řízení nevybuduje val odhlučňující obec Staročernsko, (ii) nevybuduje cyklostezku spojující obec Staročernsko s obcí Černá za Bory a (iii) především nedaruje do vlastnictví města Pardubice sportovní areál Slovany.*

Město Pardubice se ocitne v situaci, kdy bude povinno nahradit vzniklou škodu a současně neobdrží žádné z očekávaných protiplnění. Účastník řízení upozorňuje, že hlasování zastupitelů s takovým výsledkem bude vyhodnoceno jako jednání v rozporu s péčí řádného hospodáře a potenciálně může být hodnoceno i jako trestný čin.

Pořizovatel předně konstatuje, že územní plán je opatření obecné povahy, tedy jde o veřejnoprávní akt, který nemůže být ovlivněn tím, jaké soukromoprávní smlouvy město Pardubice v samostatné působnosti uzavřelo. Jinými slovy nelze z civilní smlouvy dovozovat závazek zastupitelů přijmout územní plán v podobě, která bude vyhovovat záměrům vlastníka. Jakékoliv případné soudní spory o závazky plynoucí z civilních smluv jsou proto věcí civilních soudů a nemají vliv na podobu územního plánu.

Na okraj pořizovatel upozorňuje na fakt, že ve smlouvě evidované v registru smluv pod číslem D/00096/24 se vůbec o závazku směřujícím k podobě územního plánu nehovoří. Naopak se v ní mj. uvádí:

10. Dojde-li z jakéhokoliv důvodu k zániku závazků smluvních stran z této smlouvy či k odstoupení od této smlouvy některou ze smluvních stran, smluvní strany nemají nárok na úhradu nákladů, které vynaložily v souvislosti s plněním závazků a povinností ujednaných v této smlouvě, zejména vůči sobě smluvní strany nemají nárok požadovat vydání bezdůvodného obohacení, náhradu účelně vynaložených nákladů a vynaložených investic, náhradu za zhodnocení pozemků atd. Smluvní strany prohlašují, že tyto ani obdobné náhrady nebudou požadovat a podpisem této dohody se výslovně vzdávají veškerých nároků uvedených v tomto odstavci.

Ze smlouvy tedy nelze dovozovat závazek města, že by měl Platný ÚP zůstat neměnný po neurčitou dobu a že by měl umožňovat realizovat záměr podatele, ačkoliv existují vážné důvody pro změnu regulace (níže).

Projednáání návrhu územního plánu v předložené podobě není protiprávní. Územní plán je vydáván za účelem územního rozvoje obce *pro futuro*, tzn. že jeho podmínky jsou vztahovány na nové záměry v území od nabytí jeho účinnosti. Zákonný územní plán tak nezasahuje do minulosti vůči stavbám realizovaným ani povoleným před účinností nového územního plánu. Jednalo by se o nepřipustné retroaktivní účinky územního plánu. Tomu odpovídá i ustálená judikatura jak Ústavního soudu (zákaz pravé retroaktivity je jedním ze základních ústavněprávních požadavků a principů demokratického právního státu v souladu se zásadou právní jistoty a principu ochrany nabytých práv viz např. nález ze dne 8. 6. 1995, sp. zn. IV. ÚS 215/94), tak judikatura NSS, která konstatuje, že územní plán působí vždy pouze s účinky do budoucna (*pro futuro*), nikoliv zpětně. V této souvislosti lze analogicky odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. 1 As 107/2012-139, ve kterém se soud zabýval změnou územního plánu v průběhu stavebního řízení. Podle Nejvyššího správního soudu platí, že stavební úřad již není ve stavebním řízení oprávněn posuzovat soulad projektové dokumentace s územním plánem, který nabyl účinnosti poté, co v předcházejícím územním řízení bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Takový postup stavebního úřadu by představoval nepřipustný zásah do práv účastníků územního (resp. stavebního) řízení nabytých v dobré víře. Výše uvedené platí tím spíše v případě, kdy dojde k vydání nového územního plánu až poté, co pravomocně skončilo stavební řízení, resp. společné řízení. Pakliže dojde k vydání pravomocného rozhodnutí před vydáním územního plánu, je v tomto rozsahu předložená část námítky nadbytečná.

Na základě výše uvedeného se tato část námítky zamítá.

Ad3 – Chybně určené zastavěné území

Podatel uvádí, že zakres zastavěného území nerespektuje realitu, konkrétně zcela opomíjí existenci zpevněných ploch (parkoviště) na pozemcích 187/109, 188/32 a 188/40 v k.ú. Černá za Bory. Podatel tuto skutečnost dokládá snímkem ortofoto. Pořizovatel pro úplnost dodává, že uvedené pozemky nejsou ve vlastnictví podatele, nýbrž v době vyhodnocení této námítky je jejich vlastníkem společnost BP Pardubice s.r.o.

Podatel může uplatnit námítky jen ve vztahu k pozemkům ve svém vlastnictví. Proto nemůže úspěšně brojit formou námitek proti regulaci v ploše 244b-Z. To potvrzuje judikatura: „*Odvolací soud otázku, zda je žalobkyně aktivně legitimována k náhradě škody podle § 20 odst. 1 Odpšk, vyhodnotil negativně. Dospěl totiž k závěru, že pro účely uvedeného ustanovení lze za účastníky řízení v případě řízení o vydání opatření obecné povahy pokládat pouze osoby uvedené v § 172 odst. 5 s. ř., resp. v případě návrhu územního plánu osoby uvedené v § 52 odst. 2 stavebního zákona, kterými žalobkyně není.*“

Žalobkyně naproti tomu namítá, že ji za účastníky řízení o vydání opatření obecné povahy je nutné považovat, a to na základě § 172 odst. 4 s. ř. a § 52 odst. 3 stavebního zákona, podle kterých byla dovolatelka osobou oprávněnou vznášet k návrhu opatření obecné povahy připomínky... Výše bylo uvedeno, že za základ pro posouzení účastenství v řízení ve smyslu Odpšk (a tedy i aktivní legitimace k nároku na náhradu škody způsobené nezákonným rozhodnutím) dovolací soud pokládá posouzení otázky, zda v řízení bylo rozhodováno o právech a povinnostech konkrétní osoby. S připomínkami, které jsou vzneseny k návrhu územního plánu, je správní orgán povinen se vypořádat v odůvodnění, z čehož ovšem neplyne, že by správní orgán o právech těchto osob rozhodoval.“ (Rozsudek NS ze dne 11. 9. 2019, čj. 30 Cdo 1642/2018).

Ve vztahu k ploše 244b-Z lze tedy „námitku“ chápat pouze jako připomínku. Z procesní opatrnosti pořizovatel s tímto bodem pracuje i nadále jako s námitkou. Tato část námítky je ale zdůvodněná ze strany podatele v podstatě jen tak, že očekával, že regulace bude vyhovovat jeho požadavkům. Na takto formulovanou námitku ale nelze konkrétně reagovat, proto pořizovatel odkazuje na obecné odůvodnění Nového ÚP (str. 437).

Při úpravě návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání bylo zastavěné území aktualizováno ke dni 15. 1. 2026 (datum aktualizace katastrální mapy – k tomuto datu je aktuální podklad zastavěných ploch a nádvorí) postupem podle § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona a podle stavu, jak byly pozemky evidovány v katastru nemovitostí k tomuto datu.

Dle katastru nemovitostí jsou předmětné pozemky vymezeny jako *ostatní plocha*. Jedná se o zpevněnou plochu, na níž se nenacházejí žádné nadzemní stavby. Z pohledu přípustného využití plochy s rozdílným způsobem využití, v rámci které se nacházejí, představuje využití pozemků jako parkoviště přípustné využití. Z hlediska podmínek využití dané plochy s rozdílným způsobem využití není podstatné, zda se jedná o stabilizovanou nebo zastavitelnou plochu.

K vymezení zastavěného území je nutné uvést, že postup vymezení jeho hranic je explicitně stanoven v § 58 stavebního zákona. Tento postup vychází z intravilánu obce a pozemky vně intravilánu se do zastavěného území zahrnou pouze v tom případě, pokud jde o pozemky uvedené v § 58 odst. 2) písm. a) až e), přičemž pod písm. a) je uveden případ zastavěného stavebního pozemku. Zastavěný stavební pozemek je definován v § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona jako „*stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“.

Uvedená definice využívá pojmu „stavební parcela“, který je definován v § 2 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, jako „*pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří*“. Dále dle § 2 písm. d) katastrálního zákona se rozumí „*pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou*“.

Z výše uvedených ustanovení stavebního a katastrálního zákona vyplývá, že pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako „zastavěná plocha a nádvoří“ musí být ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona považován za „zastavěný stavební pozemek“ bez ohledu na to, zda na něm stojí nějaká stavba či nikoliv, a jako takový spadá do zastavěného území. V tomto směru není podstatný faktický stav pozemku ani způsob jeho využití, neboť stavební zákon neumožňuje tyto okolnosti zohlednit, když zastavěný stavební pozemek definuje odkazem na evidenci v katastru nemovitostí. Vymezení zastavěného území podle § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona je co do postupu formální záležitostí.

Součástí zastavěného stavebního pozemku mohou být i další pozemkové parcely, vždy tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, a to zpravidla pod společným oplocením. Z definice zastavěného stavebního pozemku dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona vyplývá, že tyto pozemkové parcely musí tvořit „*souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“, jinak nemohou být součástí zastavěného stavebního pozemku. Toto je vždy nutné posoudit. Pomocným kritériem pro určení, zda pozemkové parcely tvoří či netvoří souvislý celek s uvedenými budovami, je existence společného oplocení. Zároveň je však zejména ve sporných případech nutno přihlížet také k hledisku funkčnímu, resp. provoznímu a k informacím uvedeným v katastru nemovitostí.

Na základě výše uvedeného se tato část námitky zamítá.

Ad4 – Střet zájmů

Tato část námitky směřuje ke jmenným seznamům osob pořizovatele a zpracovatele uvedených v textových částech návrhu územního plánu. Pořizovatelem územního plánu je dle § 25 zákona č. 283/2021 Sb., resp. §6 zákona č. 183/2006 Sb., obecní úřad obce s rozšířenou působností jako úřad územního plánování tedy Magistrát města Pardubice, odbor hlavního architekta. Personální obsazení odboru se v průběhu pořízení návrhu územního plánu může měnit, a proto dochází i ke změnám na pozici zodpovědných osob územně plánovací činnosti pro pořízení nového ÚP Pardubice.

Jmenný seznam týmu zhotovitele uvádí všechny osoby, které se za podílely na tvorbě některé z části návrhu nového územního plánu od počátku jeho pořízení až po současný návrh pro 3. opakované veřejné projednání. Z toho důvodu se ve výčtu mohou nacházet jména bývalých zaměstnanců zpracovatele, externích spolupracovníků či osob již zesnulých.

Jelikož se Ing. Jakub Kutílek podílel na přípravě některé části návrhu ÚP, je jeho jméno uvedeno v týmu zpracovatele. Pořizovatel je přesvědčen, že Ing. Kutílek není ve střetu zájmů, neboť dle § 3 odst.1 zákona o střetu zájmu je povinen zdržet se pouze takového jednání, při kterém by mohly jeho osobní zájmy ovlivnit výkon jeho funkce, přičemž osobním zájmem se rozumí takový zájem, který přináší veřejnému funkcionáři, osobě blízké veřejného funkcionáře, právnické osobě ovládané veřejným funkcionářem nebo osobou blízkou veřejného funkcionáře zvýšení majetku, majetkového nebo jiného prospěchu, zamezení vzniku případného snížení majetkového nebo jiného prospěchu nebo jinou výhodu. To nadto neplatí v případě, jde-li jinak o prospěch nebo zájem obecně zřejmý ve vztahu k neomezenému okruhu adresátů. Pořizovatel si není vědom, že by Ing. Kutílek měl některý z vyjmenovaných zájmů. Skutečnost, že se Ing. Kutílek podílel spolu s dalšími 5 osobami na přípravě dopravní části územního plánu, rozhodně nemůže představovat důvod střetu zájmů ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o střetu zájmů ve spojení s § 83 odst. 2 zákona o obcích.

Kdyby Ing. Kutílek zájem ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o střetu zájmů ve spojení s § 83 odst. 2 zákona o obcích měl, byl by povinen tuto skutečnost před hlasováním o schválení územního plánu dle § 8 zákona o střetu zájmů ve spojení s § 83 odst. 2 zákona o obcích ostatním členům zastupitelstva oznámit. Na základě tohoto oznámení zastupitelstvo v souladu s judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010-185) následně rozhodne o existenci či neexistenci důvodu pro vyloučení tohoto zastupitele z projednání a rozhodování o této záležitosti. Bude však na Ing. Kutílkovi, zda se z rozhodování o vydání územního plánu vyloučí či nikoliv. I kdyby Ing. Kutílek byl ve střetu zájmů a následně o schválení územního plánu jako zastupitel hlasoval, nezatížilo by to územní plán jako opatření obecné povahy vadou nezákonnosti a nebylo by to důvodem pro jeho zrušení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010-185).

Dále uvádíme, že pro volební období 2022–2026 není Ing. Kutílek členem zastupitelstva města Pardubice. Z toho vyplývá, že v případě, že bude vydán územní plán schvalovat zastupitelstvo v tomto volebním období, je uplatněná námitka v této části irelevantní, a proto se námitka zamítá.

Ad5 – Povinnost aktualizace vyhodnocení vlivů koncepce – stanovisko SEA

Dle § 52 odst. 2 stavebního zákona platí, že námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení. Dle ustálené judikatury správních soudů (KS v Praze ze dne 16. 12. 2014 č. j. 50 A 15/2014-50 (č. 3212/2015 Sb. NSS) platí, že námitky proti upravenému návrhu územního plánu, který je projednáván podle § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze v rozsahu provedených podstatných úprav, mohou podávat pouze ti vlastníci, jejichž pozemky byly podstatnou úpravou územního plánu dotčeny.

Tato část námítky by na základě svého obsahu měla být vyhodnocena jako připomínka, kterou je oprávněn podat každý, neboť řešené pozemky v ploše OS nejsou ve vlastnictví podatele a podatel proto nemůže být navrhovaným řešením dotčen na svých právech. Z důvodu procesní opatrnosti pořizovatel nadále nakládá s tímto podáním jako s námitkou.

Námitka je směřována na nutnost provést nový přezkum SEA z důvodu vymezení plochy OS - SPORT v blízkosti pardubického zámku.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Z tohoto posouzení vyplývá:

V návrhu pro 3. opakované veřejné projednání je lokalita vedena jako stabilizovaná plocha OS- SPORT. V předchozí fázi pořizování (v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání) byla lokalita zařazena do stejné funkční plochy. Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Proces vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je právně kodifikován v zákoně č. 183/2006 Sb. (§ 19 odst. 2 ad.). Pro územní plán se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovává, pokud to vyplývá z požadavků příslušného krajského úřadu k zadání (§ 47, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.). V případě ÚP Pardubice byl takový požadavek ze strany KÚ Pardubického kraje uplatněn. Pro návrh ÚP pro veřejné projednání bylo požadováno KÚ Pardubického kraje doplnění vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na lokality Natura 2000, což bylo splněno.

Pro všechny další etapy, tedy pro opakovaná veřejná projednání stavební zákon jasně uvádí v § 53 odst. 2 následující: „(2) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“ Z toho jednoznačně vyplývá, že vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se vypracovává jen v případě, že příslušný úřad dle zákona č. 100/2001 Sb. nebo příslušný orgán dle zákona č. 114/1992 Sb. si k upravenému návrhu ÚP pro opakované projednání vyhodnocení výslovně vyžadají.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody o vydání stanovisek k návrhům pro opakovaná veřejná projednání. Příslušný úřad vydal v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, stanovisko před opakovaným veřejným projednáním dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD, stanovisko před 2. opakovaným veřejným projednáním dne 28. 5. 2025, č. j. KUPA-12164/2025-2, následně vydal stanovisko pro 3. opakované veřejné projednání dne č. j. KUPA-765/2026-2 ze dne 15. 1. 2026. **Všechna uvedená stanoviska konstatovala, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.**

K návrhu Územního plánu Pardubice pro 1., 2. a 3. opakované veřejné projednání se tedy na základě výše uvedených stanovisek příslušného orgánu ochrany přírody dokumentace SEA a VVURÚ nezpracovávala. Dotčené orgány a veřejnost mají pro posouzení k dispozici upravenou dokumentaci návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání, jak to ukládá a umožňuje stavební zákon v § 53 odst. 2.

Pro úplnost informací uvádíme, že v každé fázi bylo obdrženo také stanovisko orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021, k návrhu před 2. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29. 5. 2025, i k návrhu před 3. opakovaným veřejným projednáním č. j. KUPA-985/2026-2 ze dne 13. 1. 2026 uvedl, že předložená koncepce

nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti.

Pořizovatel vždy v souladu se zněním stavebního zákona oslovoval příslušné orgány pro posouzení navrhovaných úprav dalšího projednání a postupoval zcela v souladu s relevantními právními předpisy, když respektoval jejich stanoviska.

Nad rámec uvedeného se dále dodává, že dle specifických podmínek plochy OS-SPORT je, v souladu s požadavky stanoviska Ministerstva kultury, nepřipustná další stavební činnost vyjma údržby stávajících staveb pro stabilizovanou plochu tenisových kurtů na východním okraji zámeckého parku. Tato plocha se pak nedotýká stromů v zámeckém parku, ve kterých se rozmnožuje brouk páchník hnědý.

Ad6 – Určení plochy 651-K jako plochy NL

Účastník řízení namítá, že stávající plocha OK – OBČANSKÁ VYBAVENOST KONCENTROVANÁ má být Novým územním plánem rozdělena do ploch 651-K, NSz, 244a-Z a 244b-Z. Rozdělením do ploch 651-K a NSz dojde k faktickému znemožnění realizace záměru Účastníka řízení, kdy Účastník řízení přichází o cca. 55.000 m² zastavitelné plochy.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

V předmětné lokalitě se zařazení lokality do ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo. Uplatněná námitka tedy nesměřuje proti částem návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Rozsah zastavitelných ploch v lokalitě „Starzone“ byl vymezen s ohledem na přijaté usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/2247/2021 ve znění: „Zastupitelstvo města Pardubice ukládá prověřit zastavitelné plochy v lokalitě Starzone v rozsahu dle návrhu pro veřejné projednání pro funkce, které by negativně (hluk, prach, zvýšená dopravní zátěž) nezatěžovaly obyvatele Černé za Bory a Staročernska“.

Na základě tohoto usnesení je plocha 651-K i nadále v návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití NL ležící mimo zastavitelné území tak, jak tomu bylo již v návrhu pro veřejné projednání z května 2018.

V rámci návrhu pro veřejné projednání byla obdržena námitka proti způsobu využití plochy změny v krajině 651-K, namítající společnost FUTURE CS namísto funkce „NL – PLOCHA LESA“ navrhovala způsob využití „NK – PLOCHY KRAJINNÉ ZELENÉ“ v zájmu realizace navržených protihlukových opatření, dále se domnívala, že plocha v rozsahu dle ÚPm Pardubice a zpracované studie bude dostatečnou izolační bariérou mezi plochou „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ a původními nebo nově vzniklými plochami pro bydlení ve Staročernsku.

Této námitce nebylo vyhověno. Urbanistická koncepce v této lokalitě byla stanovena ve vazbě na platný ÚPm Pardubice. Oproti stávajícímu ÚPm Pardubice se rozsah zastavitelných ploch v lokalitě STARZONE redukuje, a to ve prospěch navržené plochy lesa. Jedná se o konfliktní lokalitu, kde se střetávají zájmy obyvatel Černé za Bory a Staročernska a zájmy vlastníka a provozovatele STARZONE. V rámci dalšího projednávání byly pro dané území stanoveny ze strany dotčených orgánů další podmínky v zájmu ochrany obyvatelstva přiléhajících obcí. Jednalo se zejména o podmíněnost využití plochy 244a-Z terénním valem a **zalesněním právě v ploše 651-K. Podmíněnosti využití ploch byly do návrhu ÚP doplněny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje** (Stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 8.6.2028 (Č.j. KHSPA 8640/2018/HOK-Pce), OHA eviduje pod Č.j. 42233/2018).

Podatel námítky se v této části odvolává na platnou územní studii i smlouvy uzavřené s městem. Komentář k soukromoprávním smlouvám pro realizaci záměru obchodní zóny je uveden v části 2 tohoto odůvodnění. Ve věci Územní studie Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2 (dále jen „ÚS“) uvádí pořizovatel následující:

Tato územní studie byla zpracována jako podklad pro rozhodování v území (nikoliv jako podklad pro pořízení ÚPD) a pro Nový ÚP není závazná, je tedy možné, aby v Novém ÚP došlo ke změně regulace, jsou-li pro takový postup dány důvody.

Ke změně regulace oproti Platnému ÚP došlo mj. na základě stanovisek dotčených orgánů. Ministerstvo životního prostředí ve svém stanovisku k návrhu Nového ÚP pro opakované veřejné projednání ze dne 30. 3. 2022 uvedlo: „Pro

plochy 205-P, 219b-Z, 219d-Z, 241-Z, 244a-Z, 450-P, 462-Z, 431-Z, 432-Z, 483-Z, 036a-Z, 036b-Z, 112-P, 114-P, 117-P, 244b-Z, 412-Z, 473-Z, 497-Z, 636-K, 637-K, 574-K, 575-K, 600-K, 603-K, 651-K, 669-K, 619b-K, 722-K ministerstvo vyslovuje nesouhlas s jejich vymezením a konstatuje, že z odůvodnění není zřejmé, jaké důsledky má změna pro ochranu ZPF. Podle § 5 odst. 1 zákona jsou pořizovatelé a projektanti územního plánu povinni „navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.“ Ministerstvo požaduje doplnit odůvodnění změn účelu, případně rozlohy měněné plochy v intencích citovaného ustanovení zákona.“

Z toho je zřejmé, že MŽP dokonce původně (před dohodou s pořizovatelem) nesouhlasilo ani s omezeným rozsahem plochy 244a-Z, logicky by tedy nesouhlasilo ani s převzetím zastavitelné plochy v rozsahu podle Platného ÚP a podle ÚS.

MŽP nakonec návrh dohody akceptovalo ve sdělení čj. MZP/2023/550/321 ze dne 10. 3. 2023:

Plochy 205-P, 219b-Z, 219d-Z, 241-Z, 244a-Z, 450-P, 462-Z, 431-Z, 432-Z, 036a-Z, 036b-Z, 112-P, 114-P, 117-P, 244b-Z, 412-Z, 473-Z, 497-Z, 636-K, 637-K, 574-K, 575-K, 600-K, 603-K, 651-K, 669-K, 619b-K, 722-K budou v návrhu ponechány.

Důvodem pro omezení rozsahu zastavitelných ploch tedy byla mj. nutnost chránit zemědělský půdní fond, nutnost reagovat na dopady klimatické změny (níže) a dále pak potřeba eliminace zvýšení zátěže životního prostředí ve vztahu k obytné zástavbě Staročernska, ke které by se výstavba podle ÚS přiblížila. Současně je třeba odmítnout tvrzení podatele o tom, že by stávající obytná zástavba mohla být odcloněna od jím navrhované průmyslové zóny samotnými stavbami velkokapacitních hal. Takový přístup k ochraně obytných zón a zdraví a kvality života jejich obyvatel je nepřijatelný.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání došlo k drobné korekci ve vymezení ploch a dále došlo k úpravě podmíněnosti využití plochy 244a-Z vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, a to z důvodu již proběhlé realizace protihlukového valu.

Ke stavbě protihlukového valu bylo vydáno stavební povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“. Po realizaci stavby byl vydán kolaudační souhlas s užíváním stavby č. j. MmP 10680/2018 ze dne 12. 2. 2018 (součást spisu SÚ 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt „SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročernska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory“.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

K výše uvedenému doplňujeme, že ačkoliv podmíněnost využití plochy 244a-Z byla v návrhu ÚP pro druhé opakované veřejné projednání upravena vypuštěním bodu „terénní val a zalesnění v ploše 651-K“, návrh zalesnění předmětného území v podobě plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ v ÚP i nadále zůstává. Plocha změny v krajině 651-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy za účelem vytvoření „zeleného pásu“ v prostoru mezi Černou za Bory a Staročernskem zejména z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů v Černé za Bory od lokality Staročernsko a pro zvýšení ekologické stability a retenční schopnosti krajiny.

Vymezení zelených pásů je zřejmé z výkresu I.2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“, jehož součástí je i schéma koncepce krajiny, ve kterém jsou zelené pásy schematicky znázorněny. Účelem těchto zelených pásů je oddělení rezidenčních částí města od průmyslových zón a vedení nadřazených dopravních tras s cílem zlepšovat životní prostředí v obytných územích, eliminovat potenciální negativní vlivy dopravní nebo výrobní zátěže území a vytvářet rekreační krajinné zázemí v přímé dostupnosti ze sídel. Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky PÚR ČR a nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Pardubického kraje).

Realizace pásu lesa v předmětné lokalitě je zakotvena rovněž v textové části ÚP, v kapitole C.1 „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, kde v odstavci (C32) je mezi zásadami stanovenými pro urbanistickou lokalitu Černá za Bory pod bodem g) uvedena zásada „urbanizované území lokality Černá za Bory oddělit pásem lesa od zástavby v lokalitě Staročernsko; nepropojovat zástavbu těchto dvou lokalit.“

Závěrem lze shrnout, že navrhované řešení předkládá koncepci rozvoje v území, která umožní rozšířit zastavitelné plochy v lokalitě STARZONE za předpokladu odclonění těchto ploch od stávajícího sídla využitého především pro bydlení. Mezi obytnou zástavbou Staročernska a lokalitou STARZONE ÚP navrhuje plochu lesa (NL) tak, aby došlo ke zlepšení podmínek pro bydlení ve Staročernsku. Navrhovaná plocha lesa (NL) je součástí širší koncepce, jak je uvedeno výše. Oproti tomu

stávající ÚPm Pardubice a na něj navázaná územní studie řešily pouze nezbytně nutný a z dnešního pohledu spíše nedostatečný rozsah zeleně.

Z výše uvedeného vyplývá, že dlouhodobý nesoulad vyplývající z konfliktního sousedství dvou způsobů využití území (plochy pro bydlení a plochy logistického centra) byl v průběhu pořizování ÚP řešen na základě stanoviska KHS Pardubického kraje, podaných námitek i přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic s tím, že finální návrh územního plánu problémy v lokalitě řeší a vytváří podmínky pro zlepšení situace. Vymezení plochy 651-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ je jeden dílčích kroků, jak eliminovat dopady lokality STARZONE na obytnou zástavbu Staročernska.

Ad7 – Koncepce krajiny

Tato část námítky směřuje ke koncepci krajiny a ochrany krajinného rázu obsažené ve Schématu krajinné kompozice a schématu ochrany krajinného rázu uvedených ve výkrese I.2f – výkres koncepce krajiny, kdy v námitce obsažené mapové výřezy odpovídají těmto schémátům.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Dotčené území bylo v totožném rozsahu zařazeno do plochy zelené pásy a do místa krajinného rázu již v upraveném návrhu k veřejnému projednání z května 2018 i následných opakovaných veřejných projednání.

V předmětné lokalitě se vymezení zelených pásů a míst krajinného rázu od předešlého opakovaného veřejného projednání nezměnilo, a proto pořizovatel konstatuje, že se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla a tato část námítky je bezpředmětná.

I přes bezpředmětnost této námítky pořizovatel uvádí, že krajinná kompozice není standardní součástí koncepce uspořádání krajiny v ÚP, nicméně ji lze považovat velmi důležitou, neboť je odrazem koncepce krajiny v územním slova smyslu. Stanovením principů krajinné kompozice a vymezením opatření k naplnění těchto principů reaguje zpracovatel ÚP na požadavek bodu 6.5 zadání ÚP: „vytvoření prostorově spojitě sítě městské zeleně, propojující zelené plochy vázané na městské řeky, rozsáhlé městské lesy, drobnější prvky městské zeleně a okolní krajinu“.

Při definici krajinné kompozice vycházel zpracovatel z myšlenky ohraničení intenzívně využívaných ploch, zejména zemědělských a urbanizovaných zelenými osami vázanými na toky Labe, Chrudimky, Podolského potoka, Bylanky a Čivické svodnice, Brozanského potoka a Zmínky s přítoky a dalšími osami nevázanými na vodní toky v jižní části města. Osy vázané na toky nepředstavují jen vlastní vodní tok ale i plochy kolem něho v údolní nivě.

Extenzívně využívané plochy jsou vnitřně členěny biokoridory ÚSES, plochami krajinné i veřejné zeleně a alejemi a vegetačními doprovody cest a dalších vodních toků. Smyslem celého návrhu je tedy vytvoření sítě zelených linií členících zastavěné území a zemědělskou půdu. Kromě vlivu na zlepšení vzhledu krajiny (kompoziční účinek) sleduje návrh krajinně ekologické účinky – zvýšení ekologické stability krajiny, biologické diverzity území, zlepšení vodního režimu krajinu (zlepšení vsakovací schopnosti a zadržení vody), snížení rizika eroze a bleskových povodní.

Schéma krajinné kompozice je uvedeno na výkrese I.2f (schéma koncepce krajiny).

Pro naplnění základního principu a schématu krajinné kompozice jsou v ÚP uplatněna tato opatření:

- a) stabilizace ploch veřejné zeleně a ploch přírodních podél řeky Labe;
- b) stabilizace ploch veřejné zeleně, ploch přírodních a smíšených ploch nezastavěného území přírodních podél Chrudimky;
- c) stabilizace ploch lesů na celém území města;
- d) návrh ploch lesů a ploch přírodních v prostoru Staročernska;
- e) návrh ploch lesů v prostoru mezi letištěm, Svítkovem a Starými Čivicemi;
- f) návrh ploch přírodních při západní hranici průmyslové zóny Staré Čivice;
- g) návrh ploch přírodních mezi Lány na Důlku a průmyslovou zónou Staré Čivice;

h) návrh ploch lesů a stabilizaci a návrh ploch přírodních v rámci skladebných částí územního systému ekologické stability (dále „ÚSES“) na nadregionální, regionální a lokální úrovni.

Kromě těchto konkrétně územně vymezených opatření jsou stanoveny obecné podmínky na stabilizaci, obnovu či doplnění alejí podél komunikací a vegetačních doprovodů účelových cest a vodních toků. Minimální systém alejí a vegetačních doprovodů je zakreslen ve výkresu I.2f.

Tím je naplněn i soulad návrhu ÚP s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR Pardubického kraje). V případě námítkou řešené lokality je vymezení pásu navrhovaného lesa (tedy výhledově ekonomicky využitelných porostů) provedeno cíleně z důvodu odclonění halové zástavby od rezidenční zástavby Staročernska. Jde o požadavek vycházející z připomínek a námitek obyvatel Staročernska, městského obvodu a dalších. Srovnání s jinými pozemky v krajině je irelevantní.

Pás zeleně není vymezen pouze na pozemcích podatele, ale jde o širší koncepční otázku. Konkrétní pás zeleně týkající se pozemků podatele (plocha 651-K) představuje propojku vedoucí v nezastavěném území mezi stabilizovanými plochami zeleně – NL (a dvou LBC). Podatel si nesprávně představuje, že by tento zelený pás mohl vést jinudy, pak by totiž nemohlo dojít k vymezení pásu (tedy pruhu) zeleně a propojky mezi LBC 140 a LBC 145. Zelené pásy se nacházejí jen na pozemcích k tomu vhodných a logicky nemohou být vymezeny na všech pozemcích, které jsou aktuálně nezastavěné a hospodářsky obhospodařované, nevymezení zelených pásů na všech obhospodařovaných pozemcích tedy nemůže být diskriminační.

Ad8 ȡ Výkres dopravní koncepce

Podatel námítky nesouhlasí s vyznačením plochy 244a-Z ve výkresu koncepce dopravní infrastruktury a technické infrastruktury.

Z hlediska obsahu je tato část námítky vyhodnocena jako bezpředmětná. Uplatněná námítka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání.

V uvedených výkresech jsou znázorněny plochy změn, nejedná se pouze o plochu změny 244a-Z, již od společného jednání. Jedná se o doplňující a související informaci, která se váže k obsahu daného výkresu, a která podatele nekrátí na jeho právech ani mu neukládá nějakou povinnost.

Každý tematický výkres (např. doprava, technická infrastruktura, krajina atd.) musí být v souladu s hlavním výkresem.

Proto se do každého výkresu zanáší shodné plochy změn — aby bylo patrné, které části území se mění, i když daný výkres řeší jen dílčí téma. Pokud by byly ve výkresu dopravy zobrazeny jen dopravní změny, ztratila by se vazba na ostatní změny, které dopravu ovlivní. Jejich zobrazení prokazuje věcnou i právní vazbu mezi navrhovanými rozvojovými plochami a dopravní infrastrukturou, umožňuje správné posouzení kapacit, právních účinků VPS a zajišťuje interoperabilitu dat.

Ad9 – Výšková regulace

1) Výšková regulace

Tato část námítky směřuje proti vymezení výškové regulace v území, která je dle namítajícího nedostatečná a plocha V274 by měla být zařazena do výškové regulace do 18 m. V rámci námítky uplatněné pro k návrhu pro opakované veřejné projednání, tedy projednání v roce 2022, namítající požadoval navýšení na 15 m. V této části projednání však byla uplatněná námítka podatele vyhodnocena jako bezpředmětná, neboť se nejednalo o měněnou část návrhu ÚP, nebyla tedy předmětem projednání.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Z tohoto posouzení vyplývá:

Dotčené pozemky podatele byly zařazeny do plochy V274 s maximální výškou zástavby 12 m v obdobném rozsahu již v upraveném návrhu k veřejnému projednání z května 2018. Pro opakované veřejné projednání došlo v předmětné ploše v upraveném návrhu územního plánu z ledna 2022 pouze k částečné úpravě rozsahu plochy V274 z důvodu odstranění stabilizované plochy DS (silniční doprava), a jejímu přimknutí k sousedním plochám tak, aby byl vytvořen logický celek. Toto rozšíření plochy V274 však namítající neuvádí a brojí proti zařazení pozemků do plochy V274 s max. stanovenou

výškou 12m jako celku, které již bylo obsahem návrhu pro veřejné projednání. V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání tato část námítky zůstává bezpředmětná, jelikož stanovená mikro koncepce v území nedoznala změn.

Zóny maximální výšky zástavby jsou navrženy tak, aby pokrývaly ucelená území se shodnou výškovou hladinou nebo s výškovou hladinou, které by mohlo být dosaženo. V územním plánu není možné řešit každou stavbu či soubor staveb, a tudíž stavby či zařízení které výškovou hladinu v konkrétní zóně převyšují, jsou akceptovány (viz odst. F29 textové části) ale nejsou pro stanovení výšky určující.

Obecně k nastavení výšek zástavby v zónách lze uvést, že vždy zohledňují charakter a vizuální vazby dané zóny. Vizuální vztahy jsou zásadní zejména s ohledem na existenci plošné památkové ochrany (MPR Pardubice). Neméně důležitá je ochrana dalších urbanisticky a architektonicky hodnotných staveb a souborů staveb identifikovaných jako kulturní hodnoty a vymezených v ÚP. Navržená výška v ploše V274 vychází z charakteru území a vztahu předmětných pozemků k okolní zástavbě. Zvažovány byly zejména vizuální vlivy zástavby ve StarZone na rezidenční lokalitu Staročernsko.

Vysvětlení stanovení výšky v souvislosti se stávajícím regulativem není možné, neboť v platném územním plánu nejsou výškové hodnoty zástavby stanoveny. Navržená výška v ploše V274 vychází z charakteru území a vztahu předmětných pozemků k okolní zástavbě. Zvažovány byly zejména vizuální vlivy zástavby ve StarZone na rezidenční lokalitu Staročernsko.

Pro úplnost pořizovatel uvádí, že namítajícím zmiňovaná „nutnost valu“ či zalesnění plochy 651-Z, které jsou součástí podmínek využití ploch 244a-Z a 244b-Z, byly do návrhu územního plánu doplněny dle požadavku Krajské hygienické stanice Pardubického kraje a to na základě zařazení ploch 244a-Z a 244b-Z do konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití nikoli s ohledem na jejich stanovenou výškovou hladinu zástavby.

Ad10 – Struktura zástavby

Tato část námítky směřuje proti struktuře zástavby v území, která je dle namítajícího nekoncepční a znemožňuje dosažení účelů stanovených Novým územním plánem a dále navrhuje, aby plocha S230 byla zahrnuta do plochy struktury AH, namísto stávající plochy struktury AD.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání.

Z tohoto posouzení vyplývá:

Dotčené pozemky podatele byly do plochy S230 se strukturou zástavby AD zařazeny již v návrhu pro veřejné projednání z května 2018. Pro opakované veřejné projednání došlo v předmětné ploše S230 v upraveném návrhu územního plánu z ledna 2022 pouze k částečné úpravě rozsahu plochy z důvodu odstranění stabilizované plochy DS (silniční doprava) a jejímu přimknutí k sousedním plochám tak, aby byl vytvořen logický celek. Toto rozšíření plochy S230 však namítající neuvádí a brojí proti zařazení pozemků do plochy S230 se strukturou zástavby AD jako celku, které již bylo obsahem návrhu pro veřejné projednání. V této části je námitka bezpředmětná, jelikož stanovená mikro koncepce v území nedoznala změn.

Důvodem pro stanovení struktury zástavby a regulativů plochy SK byl především zájem města na tom, aby existovala nabídka ploch, kde by mohla být rozvíjena občanská vybavenost a dále kreativní průmysl, moderní výroba a služby se zaměřením na inovace, digitalizaci, využití pokročilých technologií a vytváření kvalitních a odborných pracovních míst. Takovýto rozvoj nevyžaduje velkoplošné (velkoprostorové) haly, ale právě hmotově přiměřenější výstavbu s menšími dopady na své okolí, kterou je možné realizovat i poblíž obytných částí města.

Toto zaměření podporuje i nově schválený Strategický plán rozvoje města Pardubice na roky 2026-2035, kde se mj. uvádí:

2. KONKURENCESCHOPNÉ MĚSTO:

SOUHRN PILÍŘE KONKURENCESCHOPNÉ MĚSTO

Pilíř SPRM 2035:	2. Konkurenceschopné město		
Strategický cíl:	Vytvořit příznivé prostředí pro rozvoj podnikání, inovací a využívání moderních technologií s cílem posílit ekonomickou konkurenceschopnost města a vytvořit atraktivní prostředí pro investory, podnikatele i zaměstnance. Moderní image města s důrazem na atraktivitu pro podnikání, studium i život.		
Specifické cíle:	2.1/ Podpora podnikání a inovací: Příznivé prostředí pro podnikatele, investory a inovace, využívající moderní technologie vedoucí k ekonomickému růstu města.	2.2/ Dostupné bydlení jako nástroj pro zvýšení konkurenceschopnosti města: Vytvořit podmínky pro aktivní podporu projektů zaměřených na dostupné bydlení a jejich využití pro zvyšování konkurenceschopnosti města.	2.3/ Podpora cestovního ruchu: Ekonomický rozvoj a marketing destinace jako místa netradičních zážitků zaměřených na vytvářené cílové skupiny.

Tento cíl mají naplnit následující opatření:

- i. Zpracování strategie konkurenceschopnosti města
- ii. Rozvoj partnerství města, kraje, univerzity a soukromého sektoru
- iii. Tvorba příznivého prostředí pro podnikatele a investory včetně rozvoje konceptu SMART City
- iv. Rozvoj a koordinace spolupráce města Pardubice s dalšími územními celky na úrovni aglomerace České republiky i zahraničí
- v. Podpora rozvoje Mezinárodního civilního letiště Pardubice a navazující infrastruktury
- vi. Podpora startupů a inovativního podnikání

Mezi konkrétní dílčí cesty, jak uvedená opatření uvést v život, patří dle Strategického plánu:

- Podpora inovací s vysokou přidanou hodnotou, zejména v oblastech s potenciálem pro technologický a ekonomický růst.
- Podpora kvalifikovaných řemeslníků – propagace řemesel jako důležité součásti místního podnikatelského ekosystému, spolupráce se školami na rozvoji praktických dovedností a podpora odborného vzdělávání zaměřeného na řemeslné obory.
- Aktivní vyhledávání strategických rozvojových lokalit na katastrálním území města i za jeho hranicemi.
- Podpora dostupných komerčních prostorů pro podnikání, zejména pro malé a střední podniky (MSP), drobné podnikatele a pro podnikání s vysokou přidanou hodnotou a nízkým dopadem na životní prostředí.
- Podpora a tvorba prostředí pro činnost subjektů zaměřených na inovace a rozvoj startupů.
- Vytváření podmínek pro expanzi firem a nabídka kvalitních podnikatelských prostor.

Právě tyto aktivity lze realizovat v plochách s funkčním využitím SK a strukturou zástavby AD jako nerušící výrobu a služby, není tedy pravdou, že Pardubice nutně pro svůj rozvoj potřebují výstavbu velkokapacitních hal. Vymezení plochy 244a-Z s využitím SK a strukturou zástavby AD je naopak v souladu s popsány strategickými cíli města a umožní přiměřený rozvoj oblasti s respektem k životnímu prostředí a kvalitě života a zdraví obyvatel blízké bytové výstavby. Rozsáhlejší logistické, průmyslové a výrobní aktivity by se navíc podle Strategického plánu měly soustředit do rozsáhlé městské industriální zóny západně od Starých Čivc a není žádoucí je rozvíjet v řadě dalších částí města.

Je také třeba připomenout, že podle Platného ÚP jsou pozemky zařazeny do plochy s funkčním využitím OK – Občanská vybavenost koncentrovaná, které mělo být využíváno především pro obchod městského a regionálního významu a zástavba měla být tvořena především soliterními obchody, obchodními domy a nákupními centry s rozsáhlými nekrytými plochami převážně doplňkového využití. S velkými halami se v těchto plochách primárně nepočítalo. Jestliže tedy struktura zástavby AD umožňuje mj. zástavbu s nízkou hustotou zastavění až charakteru jednotlivých soliterních objektů či souboru staveb volně rozmístěných v prostoru a zástavbu charakteru pavilonů (např. mateřská škola, základní škola, sportovní hala, nemocnice apod.) nebo objemově menších hal (např. výrobní haly, skladovací haly apod.), není zřejmé, v čem se tento typ zástavby liší od výstavby pro obchod městského a regionálního významu a zástavby tvořené soliterními obchodními domy.

Velkoprostorové haly byly naopak podle Platného ÚP typicky přípustné v plochách VL (plochy lehké výroby jsou územím využitým pro výrobu, výrobní služby, stavební výrobu, skladování a manipulaci s materiály, které zpravidla nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, mají značné nároky na přepravu, ale negativními vlivy svých provozů nepřesahují hranice areálů).

Podle názoru pořizovatele nedošlo stanovením struktury zástavby k zásahu do práv, neboť se v podstatě charakter území a jeho typické využití nemění.

V této části námitky podatel taktéž opět argumentuje zjevným rozparem s územní studií a uzavřenou smluvní dokumentací mezi podatelem a městem Pardubice. K tomuto se již pořizovatel vyjádřil viz výše.

Ad11 – Ochrana ZPF

Námitka je v této části nedůvodná. Podatel námitky zcela očividně pomíjí, že napadaný výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu je dle bodu II. odst. 2 písm. c) Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023, součástí grafické části Odůvodnění územního plánu a z této podstaty není jeho obsah závazný. Výkres byl tedy vyhotoven na výslovném podkladu podzákoného předpisu, kterým je proveden stavební zákon. Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu je mimo jiné podkladem pro vydání stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF a PUPFL. Výkres má tedy pouze informativní, nikoli regulativní charakter.

Výkres byl také připraven v souladu s § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v rozhodném znění („**zákon o ochraně ZPF**“), na základě stanoviska orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, kterým je pro pořízení předmětného územního plánu Ministerstvo životního prostředí, a to konkrétně stanoviska ze dne 30. 3. 2022, č. j. MZP/2022/550/215, a následujícího sdělení o souhlasu s navrženou dohodou o vypořádání ze dne 10. 3. 2023, č. j. ZP/2023/550/321.

Pořizovatel pak žádným způsobem neurčuje BPEJ předmětné půdy, neboť k tomu nemá pravomoc. Pro účely vypracování výkresu předpokládaných záborů byla jako podklad použita mapa BPEJ zpracovaná Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i.

Změna rozsahu plochy a důvody k tomu vedoucí jsou blíže popsány v rámci kap. I.1.3 Odůvodnění záborů ZPF v textové části Odůvodnění návrhu ÚP. Plocha byla z hlediska záboru ZPF odsouhlasena v předchozích etapách projednání ÚP v rámci plochy 244-Z. Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byla původní plocha rozdělena na dvě plochy. U plochy 244a-Z byl změněn způsob využití na „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Důvodem pro změnu využití byla eliminace zvýšení zátěže životního prostředí ve vztahu k obytné zástavbě Staročernska.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání byl rozsah plochy zmenšen z důvodu zastavění východní části plochy komunikací. Původní výměra záboru plochou činila 5,6165 ha, aktuální zábor ZPF je vyhodnocen v rozsahu 5,1587 ha. Redukce vyhodnoceného záboru ZPF zastavěním činí 0,4578 ha. Na tuto skutečnost pak logicky reaguje i výkres II.3.1. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Na základě výše uvedeného se tato část námitky zamítá.

Ad12 – Změny podmínek využití ploch SO

V textu namítajícího jsou dle názoru pořizovatele chyby, kdy došlo k záměně plochy SK za SO a plochy 244a-Z za 244b-Z. S ohledem na obsahovou část celé námitky pořizovatel předpokládá, že v této části se chtěl namítající věnovat podmínkám využití plochy SK (Plocha smíšená komerční), do které jsou zařazeny pozemky v jeho vlastnictví. Proto je nadále tato část námitky vztahována ke změnám podmínek využití plochy SK.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Z tohoto posouzení vyplývá:

Podmínky prostorového uspořádání plochy s rozdílným způsobem využití SK - PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ doznaly změn v tom ohledu, že došlo ke zpřesnění názvosloví stanovených podmínek a byla doplněna výjimka z podílu zastavění a podílu zeleně u vybraných struktur. Ke změně stanoveného podílu zastavění a podílu zeleně z hlediska kvantitativního došlo pouze v případě stanoveného podílu zeleně pro stavby bydlení v plochách s typem struktury OBH a KBH, který byl snížen na 30 %. Tato úprava se nedotýká předmětných pozemků, neboť ty se nacházejí v jiném typu struktury zástavby. Namítající nerozporuje uvedená doplnění, rozporuje stanovené kvantitativní vyčíslení, tedy podíl zastavění max. 60 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit, to však nebylo předmětem změny. Z tohoto důvodu je tedy tato část námitky bezpředmětná.

Stanovení podílu zeleně a podílu zastavění lze obecně zdůvodnit potřebou kvality vystavěného prostředí, jeho obytnosti a jeho vnímání ze strany uživatelů území. Stísněné prostory s vysokým podílem zastavění bez veřejných prostranství a bez vegetačních prvků působí nepříznivě.

Důvodem pro stanovení těchto koeficientů je mj. klimatická změna, která vyžaduje, aby na ni územní plány reagovaly dostatečnými opatřeními, z nichž jedno je snižování intenzity využití území a zachování dostatečného podílu ploch, na kterých je umožněno vsakování dešťových vod.

Pardubice jsou jako jiné samosprávy v ČR postiženy dopady klimatických změn, mj. suchem, což plyne z Politiky územního rozvoje. Lokalita, kde se nacházejí pozemky podatele a kde je vymezena plocha 651-K, má potenciál mít relativně dobrou adaptivní kapacitu, kterou je možné vhodnými opatřeními výrazně zlepšit. Vzhledem k tomu, že se v blízkosti plochy 651-K už nachází průmyslová zóna (a vedle obytná oblast), je třeba zachovat, resp. posílit adaptivní kapacitu lokality. Naopak velké průmyslové haly vytvářejí mnohdy tzv. tepelné ostrovy, což podporuje nutnost „prokládat“ území zelenými pásy a většími plochami zeleně schopnými své okolí ochlazovat.

V kontextu klimatické změny je nutno odkázat na Strategii přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR¹ (dále jen „Strategie“). V ní se uvádí:

- „Škody způsobené extrémním větrem jsou výsledkem kombinace expozice nebezpečnému jevu a zranitelnosti. Možnosti omezení vzniku nebezpečí jsou velmi malé, efektivní prostředky pro zmírnění následků extrémních situací jsou tedy primárně ve zvyšování resilience společnosti a prostředí... K lepší připravenosti může významně přispívat územní plánování, urbanismus a krajinná tvorba... Svou roli zde hraje i zvyšování teploty prostředí. Teplota ovlivňuje evapotranspiraci a spolu se srážkami vlhkost půdy. Obecně lze konstatovat, že čím nižší je vlhkost půdy, tím větší je její náchylnost k rozvoji sucha, šíření požárů i větrné erozi, přispívající ke vzniku pomalu se rozvíjejících událostí.“

Právě omezení zastavitelnosti pozemků vede mj. ke zvýšení vlhkosti půdy.

- „Platná právní úprava dosud nezohledňuje potřebu adaptace sídel na změnu klimatu dostatečně. Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy dostatečně nezohledňují prognózovanou změnu klimatu, neboť tak nebyly nikdy koncipovány. Územní plánování a stavební řád mohou optimalizovat organizační uspořádání území a stavebně technické parametry budov tak, aby rozsah negativních vlivů změny klimatu na život lidí a stabilitu krajiny byl co nejmenší, ale současná legislativní pravidla nepovažují reakci na změnu klimatu za prioritu. Změnami právní úpravy je třeba promítnout adaptaci na změnu klimatu do cílů územního plánování, zajistit vytváření prvků sídelní zelené infrastruktury a podpořit vhodné úpravy staveb a udržitelné hospodaření s dešťovou vodou. V souvislosti s přijetím nového stavebního zákona a jeho zaváděním do praxe je též třeba zajistit, že nedojde k oslabení existujících nástrojů umožňujících realizovat opatření v oblasti adaptace na změnu klimatu, ale naopak k jejich posílení.“

Na tento problém musí Nový ÚP reagovat (mj. i v souladu s novými cíli a úkoly územního plánování podle stavebního zákona). Platný ÚP podobné otázky logicky neřeší.

- „Město lze zahušťovat jen do určitého bodu, poté začíná vznikat nepříjemný, přehuštěný a dopravně přetížený prostor, který možná unese vybraná výjimečná již existující lokalita, nelze ho ale určitě brát jako standard. Kvůli takovýmto lokalitám roste dopravní a tepelná zátěž města. Z toho důvodu se jeví jako nutná podrobnější regulace jednotlivých lokalit.“
- „Extrémně vysoké teploty ve městech mají vliv na stav povrchových vod (množství, kvalitu, a dostupnost vody) a na zhoršení stavu ovzduší (snížení vlhkosti a kvality). To má vliv na obyvatele (zdraví, pohoda), stavební objekty a veřejnou infrastrukturu (poruchy a selhání sítí energetické, dopravní i technické infrastruktury), na hospodářství a cestovního ruchu i na přírodní plochy a prvky (zhoršení závlahy a údržby zeleně, zhoršení stavu a kvality vodních ploch). Hrozí snižování podílu funkčních ploch sídelní zeleně, zhoršování její kvality a snížení možnosti plnění ekosystémových služeb v rámci konceptu zelené infrastruktury (zejména regulační a kulturní). V důsledku toho může dojít k ovlivnění sociálněekonomických jevů ve společnosti (zejména psychologické dopady,

zvýšená kriminalita a násilí). Celkově je třeba, aby urbanizovaná krajina s ohledem na extrémně vysoké teploty byla komplexně řešena v zájmu zvyšování resilience. Jako mimořádně důležitá se jeví péče o plochy zeleně a jejich funkční vazba na hospodaření se srážkovou vodou. Potřeba adaptace na změnu klimatu musí být promítnuta jak do územního plánování prostřednictvím prostorových a funkčních požadavků na využití území s důrazem na urbanistickou strukturu sídel, zelenou infrastrukturu (např. systém sídelní zeleně).

Na tyto problémy reaguje Nový ÚP mj. tím, že stanovil regulativy zajišťující menší vytěžení plochy 244a-Z a vymezil plochu 651-K (a zelené pásy, níže).

Problematika umístění velkoprostorových hal na území města Pardubice je taktéž blíže rozvedena v bodě 10 odůvodnění.

Podíly pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití jsou nastavené na základě odborného úsudku, neexistuje žádný předpis či norma, který by dané podíly kvantifikoval. Nastavení vychází z požadavků na vytvoření nezastavěného zeleného prostoru v okolí staveb, který bude plnit ekosystémové funkce a přispěje k adaptaci městského prostředí na změnu klimatu.

Z uvedených důvodů pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při vyhodnocování veřejného projednání dle ust. § 53 odst. 1 Zákona č. 183/2006 Sb. vyhodnotili v roce 2018 potřebu zavedení předmětných prvků prostorové regulace do návrhu územního plánu, představili vyhodnocení veřejného projednání zastupitelským klubům města Pardubice a dali pokyn zpracovateli k úpravě dokumentace pro opakované veřejné projednání. Pojmy míra zastavění pozemku a podíl zeleně na terénu jsou tak součástí Návrhu územního plánu Pardubice od jeho opakovaného veřejného projednání, které se uskutečnilo 23. března 2022.

Zastupitelstvo města Pardubic přijalo 16.12.2024 na svém 23. zasedání usnesení č. Z/1674/2024. Tímto usnesením Zastupitelstvo města Pardubic souhlasí s použitím míry zastavění pozemku a podílu zeleně na terénu v Návrhu územního plánu Pardubice, které jsou součástí jeho podmínek prostorového uspořádání od prvního opakovaného veřejného projednání konaného v roce 2022.

Stanovení regulativů určujících hustotu reaguje na požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace. Vzhledem k vývoji klimatické situace byla v Politice územního rozvoje v aktualizaci č. 4 (2021) vymezena specifická oblast, ve které se projevují aktuální problémy republikového významu, konkrétně SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Do této oblasti je zařazeno i území města Pardubice. Tato oblast byla následně implementována Zásad územního rozvoje Pardubického kraje jejich 4. změnou (2024).

Podle stavebního zákona Polita územního rozvoje a Zásady územního rozvoje Pardubického kraje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. V návrhu nového ÚP bylo nezbytné na vymezení SOB 9 v nadřazené dokumentaci a na stanovené podmínky reagovat. Kromě obecných ustanovení k aplikaci principů zelené infrastruktury v rámci systému sídelní zeleně a v rámci koncepce krajiny byly navrženy regulace zastavění a minimálního podíl zeleně umožňující vsakování dešťové vody a výsadbu stromů, se kterou dále souvisí i ochlazování prostředí a zlepšování mikroklimatu.

Ad13 – Podmíněnost využití plochy 244a-Z

Tato část námítky směřuje proti zavedení podmíněnosti změn v území realizací veřejné investice označená jako P4: *využití plochy 244a-Z (SK – rozšíření Starzone Černá za Bory) je podmíněno realizací stavby:*

- a. východní části I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14);

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Z tohoto posouzení vyplývá:

Namítaná podmínka P4 obsažená v návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání byla součástí návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání z roku 2022. **Uplatněná námitka se tedy netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání.** Z tohoto důvodu je tedy tato část námítky bezpředmětná.

Podmíněnost využití plochy 244a-Z (SK – rozšíření Starzone Černá za Bory) realizací staveb východní části I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14) je stanovena z důvodu ochrany Černé za Bory, Pardubiček a dalších území města před neúměrným zvýšením zátěže z dopravy a s ním spojenými vlivy na kvalitu životního prostředí. Podmíněnost byla doplněna na základě pokynů k úpravě ÚP po veřejném projednání jako řešení požadavku KHS Pardubického kraje.

Územní plán je vydáván za účelem územního rozvoje obce *pro futuro*, tzn. že jeho podmínky jsou vztahovány na nové záměry v území od nabytí jeho účinnosti. Zákonný územní plán tak nezasahuje do minulosti vůči stavbám realizovaným ani povoleným před účinností nového územního plánu. Jednalo by se o nepřipustné retroaktivní účinky územního plánu.

Ad14 – Nezohlednění námitek účastníka

V této části námítky podatel upozorňuje na škody jemu vzniklé neakceptováním podaných námitek. Uvedené tvrzení o nároku podatele námítky na náhradu škody je pro posouzení námitek proti návrhu územního plánu irelevantní. Pořizovatel vnímá tuto část námítky jako konstatování faktu, které není vztaženo k obsahu návrhu územního plánu, a proto je tato část námítky vyhodnocena jako bezpředmětná.

Nad rámec však uvádíme, že pro dotčené plochy zahrnující pozemky podatele námitek nebylo vydáno územní rozhodnutí. Územní rozhodnutí ze dne 30. 1. 2008, ÚSO 48139/2007/Hc, č.j. MmP 988/2008 se týká pozemků v ploše VL a ploše 244b-Z, které však nejsou ve vlastnictví podatele námitek, a tento k nim nemá ani žádná jiná věcná práva.

Dle § 43 odst. 4 stavebního zákona platí, že územní plán se vydává formou opatření obecné povahy dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Orgánem příslušným k vydání územního plánu je dle § 6 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 54 odst. 2 stavebního zákona zastupitelstvo obce. Při vypořádání připomínek a námitek se postupuje podle § 172 odst. 4 a 5 správního řádu, tzn., že správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy, tedy pro územní plán, a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění; o námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává.

Stavební zákon neukládá povinné zveřejňování obdržených připomínek a námitek a jejich návrh vyhodnocení a rozhodnutí v průběhu procesu pořízení územního plánu.

Dle stavebního zákona se projednává dokumentace návrhu územního plánu v rozsahu stanoveném přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti - tedy územně plánovací dokumentace skládající se z textové a grafické části (bez vypořádání připomínek a námitek).

Dle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád s odkazem na § 53 stavebního zákona poté závěrečný přezkum včetně podaných připomínek spadá pod činnosti, jejichž definitivní podobu pořizovatel upravuje na závěr procesu pořízení.

Na základě výše uvedeného je nutné konstatovat, že dokud zastupitelstvo města podle ustanovení § 54 stavebního zákona nevydá územní plán a nerozhodne o námitkách, je nutné vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námitkách považovat za informace nehotové, resp. neukončené, v pravém slova smyslu za podkladové; tj. jejich vyhodnocení se může v jednotlivých fázích procesu podstatně měnit (i po opakovaném veřejném projednání).

Podkladové materiály vytvořené pro jednání zastupitelstva územního samosprávného celku nepochybně mají povahu nové informace. Proces pořizování nového územního plánu k dnešnímu dni trvá, nebyl ukončen vydáním územního plánu, tedy nebylo přijato vlastní rozhodnutí (opatření obecné povahy).

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 1 As 224/2018-62 „Vlastníci pozemků nemají právní nárok na zařazení svých pozemků do takové plochy funkčního využití, jaké by si přáli. Ani skutečnost, že v rámci přípravy územního plánu bylo jejich pozemkům přiřazeno požadované funkční využití, nezakládá legitimní očekávání ohledně této skutečnosti.“

Zmíněné požadování náhrady škody je v tomto případě irelevantní. Podateli byl jeho záměr potvrzený pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu do návrhu ÚP promítnut. V tomto ohledu pořizovatel ctí kontinuitu územního plánování. Nové podnikatelské záměry podatele mohou být reflektovány v rámci případné změny územního plánu po jeho vydání.

V případě požadované náhrady škody za nezohlednění registrované územní studie Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2, jakožto podkladu pro tvorbu nového územního plánu je rozhodující, že Územní studie Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2 byla jako podklad pro rozhodování v území (nikoliv jako podklad pro pořízení ÚPD) a pro Nový ÚP není závazná, je tedy možné, aby v Novém ÚP došlo ke změně regulace, jsou-li pro takový postup dány důvody.

Další informace k územní studii jsou uvedeny v textu výše.

Ad15 – Právní posouzení legality - nezákonnost postupu

Námitka se v rozsahu bodu 15 zamítá.

Konkrétní námitky související s tvrzením, že pro schválení Nového územního plánu nejsou splněny zákonné podmínky, když je postupováno podle neplatné právní úpravy – dle tvrzení podatele, byly již vypořádány výše. V souvislosti s tím nebylo shledáno, že by pořizovatel, resp. zastupitelstvo postupovalo nezákonně. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích souvisejících námitkách viz výše.

Konkrétní námitky související s tvrzením o nezákonnosti postupu při pořizování územního plánu (aktualizace stanoviska SEA, rozpor se zadáním a nedodržení § 53 odst. 3 ve spojení s § 51 odst. 3 stavebního zákona) byly již vypořádány výše. V souvislosti s tím nebylo shledáno, že by pořizovatel postupoval při pořizování územního plánu v rozporu se zákonem. Související obecná námitka nezákonnosti postupu tedy byla vyhodnocena jako nedůvodná. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích námitkách nezákonnosti postupu viz výše. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 1 As 224/2018-62

„Vlastníci pozemků nemají právní nárok na zařazení svých pozemků do takové plochy funkčního využití, jaké by si přáli. Ani skutečnost, že v rámci přípravy územního plánu bylo jejich pozemkům přiřazeno požadované funkční využití, nezakládá legitimní očekávání ohledně této skutečnosti. Proces pořizování územně-plánovací dokumentace je dynamický; zadání územního plánu je pouze východiskem, nikoli zárukou, že výsledek (schválený územní plán) bude obsahově odpovídat zadání.“

Konkrétní námitky související s tvrzením o nezákonnosti obsahu upraveného návrhu územního plánu Pardubice pro 3. opakované veřejné projednání (rozšíření zastavitelných ploch do nezastavěného území, neprokázání nepoužitelnosti již vymezených zastavitelných ploch) byly již vypořádány výše. V souvislosti s tím nebylo shledáno, že by obsah upraveného návrhu územního plánu pro 3. opakované veřejné projednání byl v rozporu se zákonem. Související obecná námitka nezákonnosti obsahu návrhu tedy byla vyhodnocena jako nedůvodná. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích námitkách nezákonnosti obsahu viz výše.

Ani námitka neproporcionality územního plánu nebyla vyhodnocena jako důvodná.

Jak již bylo uvedeno výše a jak sám zmiňuje podatel námitky, změna zařazení pozemků byla provedena z důvodu ochrany obyvatel Staročernska před imisemi hlukem, a to z důvodu požadavku dotčeného orgánu ochrany zdraví, tj. krajské hygienické stanice.

Dotčené pozemky byly nadto zařazeny do ploch NL a NSz již v upraveném návrhu pro veřejné projednání v květnu 2018, tudíž jsou související námitky pro účely opakovaného veřejného projednání i 3. opakovaného veřejného projednání opožděné. Dílčí námitka je nepřijatelná, neboť je ve smyslu ustálené judikatury opožděná (srov. např. rozsudek NSS ze dne 7. 2. 2023, čj. 7 As 232/2022-25), jelikož se týká části návrhu, která nebyla pro účely opakovaného projednání měněna. Stanoviska, námitky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnily (dle § 53 odst. 2 ve spojení s § 52 stavebního zákona).

Právě za účelem minimalizace zásahů byly do ploch NL a NSz zařazeny pouze pozemky, které jsou nutné pro vytvoření terénního valu a zalesnění, aby došlo k ochraně před hlukovými imisemi požadovanými příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví.

Aby se mohlo jednat o diskriminační omezení, musel by upravený návrh podatele námitky omezovat bezdůvodně více, než ostatní vlastníky v podobném postavení (např. vlastníky pozemků nacházející se v bezprostřední blízkosti jeho pozemků). V posuzovaném případě se však o bezdůvodné omezení nejedná, neboť je toto dáno požadavkem na ochranu před imisemi blízké rezidenční zástavby v části Staročernsko. Její rozšíření pak bylo vyhodnoceno jako klíčové pro řešení nedostatku ploch určených k bydlení v městě Pardubice.

Ad16 – Návrh cílového stavu

V závěru podané námitky podatel vymezil oblasti k řešení a návrh cílového stavu, který odpovídá jeho představám. Ve většině bodů se jedná o požadavek, u něhož bylo (viz výše) posouzeno, že se jedná o bezpředmětný požadavek. Jedná se především o body vztahující se k rozsahu plochy 244a-Z a 244b-Z a jejich zařazení do funkční plochy, a další stanovené podmínky pro tyto plochy.

Požadavek odstranit výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu není možný. Výkres byl tedy vyhotoven na výslovném podkladu podzákoného předpisu, kterým je proveden stavební zákon. Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu je mimo jiné podkladem pro vydání stanoviska dotčeného orgánu ochrany ZPF a PUPFL.

O této části námitky není věcně rozhodováno.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- územní studie Staročernsko – rozvojové plochy při komunikaci I/2
- NSS 1 Ao 6/2009-43, 9 Ao 1/2008-52)
- nález ze dne 8. 6. 1995, sp. zn. IV. ÚS 215/94
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. 1 As 107/2012-139
- usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/2247/2021
- rozsudek NSS ze dne 7. 2. 2023, čj. 7 As 232/2022-25
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 8.6.2028 (Č.j. KHSPA 8640/2018/HOK-Pce), OHA eviduje pod Č.j. 42233/2018
- stanovisko Ministerstva životního prostředí ze dne 30. 3. 2022, č. j. MZP/2022/550/215, a následujícího sdělení o souhlasu s navrženou dohodou o vypořádání ze dne 10. 3. 2023, č. j. ZP/2023/550/321.
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 1 As 224/2018-62

NÁMITKA Č. 83

Agrofruct, a.s.

zastoupený Miroslavou Němcovou, místopředsedou představenstva
K Třešňovce 247
533 75 Dolní Ředice

Námitka podána dne 24. 3. 2026, pod č. j.: MmP 52969/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY A JEJÍ ODŮVODNĚNÍ:

Já, níže podepsaný Agrofruct a. s., zastoupený Miroslavou Němcovou, místopředsedou představenstva, jako vlastník pozemků a staveb v katastrálním území Nemošice (areál bývalého hřebčína - LV 689, na pozemcích st. p. 38/4, 38/5, 370 ostatní plocha, 369/3 zahrada) tímto uplatňuji námitku k návrhu změny územního plánu.

Obsah námitky:

Požaduji, aby bylo v regulativech plochy U12 (respektive v podmínkách využití plochy smíšené komerční - SK pro tuto lokalitu) výslovně umožněno přechodné ubytování osob zajišťující provoz areálu.

Předmětný areál bývalého hřebčína je dlouhodobě využíván pro chov a ustájení koní včetně souvisejícího provozního zázemí (stáje, administrativní prostory, zázemí pro zaměstnance a byt správce), jak vyplývá i z existujících povolení stavby.

Pro zajištění řádného provozu je nezbytná přítomnost osob podílejících se na péči o koně, a to často i krátkodobě či sezónně. Tyto osoby musí být v bezprostřední blízkosti zvířat, často i mimo běžnou pracovní dobu, což objektivně vyžaduje možnost jejich přechodného ubytování v areálu.

Navrhovaná funkce přechodného ubytování:

je přímo funkčně a provozně vázána na hlavní využití území,
nepředstavuje samostatnou komerční ubytovací činnost (penzion, hotel),
nemění charakter území ani historického urbanistického souboru,
odpovídá stávajícímu způsobu využití objektu a jeho dispozičnímu řešení.

Právní argumentace:

Navržené omezení využití území, které neumožňuje ani doplňkovou a provozně nezbytnou formu přechodného ubytování, představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Podle ustálené judikatury správních soudů musí být regulace územním plánem přiměřená, odůvodněná a nesmí vlastníka omezovat nad nezbytnou míru. V daném případě není zřejmý legitimní důvod, proč by měla být vyloučena funkce, která je nezbytná pro zajištění hlavního využití areálu, nemá negativní dopady na okolí, nevede ke změně charakteru území.

Nepřipuštění této doplňkové funkce by ve svém důsledku vedlo k omezení smysluplného a hospodárného využití nemovitosti, a tím i k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka.

Zároveň platí, že územní plán má vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území a efektivní využití stávajících areálů. Navrhované doplnění je s tímto cílem plně v souladu.

Návrh řešení:

Doplnit mezi přípustné nebo podmíněně přípustné využití plochy U12 formulaci: "Přechodné ubytování osob zajišťujících provoz v areálu (dle výše uvedených parcel) a související činnosti."

Navrhovaná úprava představuje minimální a odůvodněné rozšíření využití území, které neohrozí veřejné zájmy, ale naopak umožní funkční a udržitelné využití areálu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 370, 369/3 a stavební parcely č. 38/4 a 38/5 k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN společnost Agrofruct, a.s. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námítku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé zejména z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou výše uvedené pozemky vymezeny jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, ke které jsou v textové části územního plánu navázány konkrétní regulace možností jejího využití. Předmětné pozemky jsou zároveň součástí vymezeného urbanisticky cenného území s označením U12.

Námítka směřuje k doplnění textové části územního plánu pro plochy SK o možnost přechodného ubytování osob zajišťujících provoz v areálu a související činnosti.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Využití pozemků dotčených námítkou se od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, změněny byly pouze prvky prostorové regulace, k nimž ovšem obsah námítky nesměruje. Z hlediska namítaného v námítce se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětného území nedotkla.

Uplatněná námítka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Podaná námítka se týká požadavku na výslovné doplnění regulativů využití plochy U12, resp. plochy smíšené komerční (SK), o možnost přechodného ubytování osob zajišťujících provoz areálu bývalého hřebčína v katastrálním území Nemošice.

Pro posouzení obsahu námítky lze uvést, že předmět požadavku není v této fázi pořizování návrhu územního plánu věcně dotčen. Regulativy plochy SK byly v rámci návrhu ÚP po předchozím veřejném projednání upravovány výhradně v části podmínek prostorového uspořádání. Podmínky využití plochy ve smyslu vymezení přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití území měněny nebyly.

Požadavek podatele tak nesměruje proti nově navrženému nebo měněnému řešení, ale proti koncepčně stabilní části regulativů, která nebyla předmětem projednání této fáze pořizování územního plánu. Z tohoto důvodu nelze námítku v rámci daného pořizovacího procesu považovat za předmětnou.

Současně nelze opomenout, že zajištění bydlení či ubytování osob zajišťujících provoz areálu, konkrétně služební byt či byt správce, je v ploše SK – plocha smíšená komerční (podmíněně přípustné využití) umožněno již dle předchozích projednaných verzí územního plánu a není nutné jej nově explicitně, resp. duplicitně, stanovovat prostřednictvím navrženého doplnění regulativů.

Argumentace námitky týkající se nezbytnosti provozního zázemí, historického a funkčního charakteru areálu bývalého hřebčína ani potřeby zajištění kontinuální péče o chov koní není zpochybňována. Tyto skutečnosti však nezakládají důvod pro změnu regulativů, pokud je požadovaná funkce již v rámci projednávané územně plánovací regulace možná. Rovněž odkazy na ochranu vlastnického práva a princip přiměřenosti regulace nejsou v daném případě důvodné, neboť nedochází k omezení stávajícího ani legitimně očekávaného způsobu využití nemovitostí. Územní plán v tomto ohledu nevylučuje provozně nezbytné ubytování a nevytváří překážku pro hospodárné a funkční využití areálu. S ohledem na výše uvedené skutečnosti byla námitka vyhodnocena jako bezpředmětná, neboť směřuje k úpravě části regulace, která nebyla oproti předchozímu veřejnému projednání územního plánu měněna, a současně požadované využití je již v rámci projednávané územně plánovací dokumentace umožněno.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 84

Mgr. Libor MALÝ

Staré Ždánice

Námitka podána dne 24. 3. 2026, pod č. j.: MmP 53475/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti návrhu vymezení plochy 533 - K. Pozemky parc. č. 1128, 1129, 1130, vše kat. úz. Lány na Důlku.

Namítám, že uvedená plocha je zastavěna zemědělskými stavbami, jedná se o plochu AZ - (plochy s rozdílným využitím) a do budoucna je navržena k využití jako NSz - plocha smíšená nezastavěného území.

V návrhu je tak zastavěná plocha označená jako nezastavěná plocha, to pokládám za chybu.

Návrh omezuje nepřipustným způsobem práva vlastníka chráněná Ústavou ČR.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Na pozemcích existující legální zemědělské stavby mám zájem nadále využívat jako plochu s rozdílným způsobem využití (viz současný územní plán).

Právní odůvodnění námitky

Pokud na pozemku reálně stojí stavba a územní plán lokalitu přesto vymezuje jako plochu nezastavěného území, pak je zde zásadní rozpor.

Územní plán má vycházet ze skutečného stavu území (§ 43 stavebního zákona). Pokud tedy stavba stojí, plocha musí být zařazena mezi zastavěné nebo zastavitelné plochy podle toho, jaký je záměr obce.

Pokud je stavba trvalá a legální (tj. povolená), není přípustné, aby územní plán předpokládal, že území je nezastavěné, protože by tím ignoroval právní i faktickou realitu.

Pokud se pořizuje nový územní plán, obec může vymezit kolem stavby plochu nezastavitelnou, ale obvykleji označí jako "stávající stavba v ploše, kde se nové stavby nepřipouští". Tedy plán připustí trvání stavby, ale nepřipustí další zástavbu.

Pokud návrh územního plánu stavbu úplně přehlíží a dává do lokality čistě nezastavěné území, jde o chybu - odpor proti realitě.

Pokud územní plán projde i s tímto rozporem, vzniká situace, kdy stavba sice stojí a může být užívána, ale jakmile by vlastník chtěl provést např. rekonstrukci nad rámec udržovacích prací, obec to může zamítnout s odkazem na územní plán. Toto je nežádoucí a nedůvodné omezení vlastnického práva.

Existující a legální stavbu musí návrh respektovat, byť třeba s omezením pro další výstavbu.

Jako vlastník žádám, aby v souladu se zákonnými normami byla plocha vymezena jako zastavěné území s regulativem, který by odpovídal reálnému stavu.

Shrnutí:

- 1) rozpor se skutečností - na pozemku stojí existující legální stavba
- 2) rozpor se zákonem - územní plán musí vycházet ze skutečného stavu (§ 43 odst. 1 st. zák.), nelze vykreslit pozemek jako nezastavěný, když zastavěný je.
- 3) nepřipustný zásah do vlastnického práva - pokud je plocha vedena jako nezastavěná, brání to nejen dalšímu rozvoji, ale i údržbě a změnám stavby. Jedná se o zásah do vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod.
- 4) návrh řešení - požaduji, aby plocha byla zařazena do zastavěného území a označena jako zastavěné území resp. ponechána beze změny oproti současně platnému územnímu plánu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č.1128, k.ú. Lány na Důlku, vlastní dle údajů v KN statutární město Pardubice, pozemkovou parcelu č.1129, k.ú. Lány na Důlku, vlastní dle údajů v KN pan Petr Handlíř, paní Blanka Hrabánková, pan Ing. Petr Hruša, pan Václav Komárek, pan Aleš Kotyk a paní Jitka Procházková, pozemkovou parcelu č.1130, k.ú. Lány na Důlku, vlastní dle údajů v KN paní Blanka Hrabánková a pan Václav Komárek. Namítající není vlastníkem uvedených pozemků.

Na předmětných pozemcích se nachází stavba silážního žlabu, dle právních předpisů se jedná o nemovitý majetek neevidovaný v katastru nemovitostí. V rámci 2 opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP však namítající doložil Rozsudkem Vrchního soudu v Praze, že je vlastníkem stavby neevidované do KN, zemědělské stavby na pozemku p.č. 1128, 1129 a 1130, k.ú. Lány na Důlku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky p.č. 1128, 1129 a 1130, v k.ú. Lány na Důlku, vymezeny jako změnová plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že pozemky p.č. 1128, 1129 a 1130, v k.ú. Lány na Důlku, jsou zařazeny do plochy změn v krajině s označením 533-K. Pozemky jsou zahrnuty do zastavěného území.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „VZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“ či spíše dle odůvodnění námitky na plochu s rozdílným způsobem využití – zemědělství „AZ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání. Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. Uplatněná námitka se netýkala doplněné specifické podmínky měněné po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Územní plán vymezuje dle míry požadovaných změn v území a dle vztahu ploch k hranici zastavěného území plochy, u nichž se v územním plánu navrhuje zásadní změna způsobu jejich stávajícího charakteru, významu, způsobu využití, nebo prostorového uspořádání, kterými jsou plochy změn v krajině (K), tj. plochy uvnitř zastavěného území i mimo zastavěné území, které nejsou určeny k zastavění a jsou určeny výhradně ke změně využití či uspořádání krajiny.

Plochy, u nichž se v územním plánu navrhuje zásadní změna, jsou vymezovány pro jednoznačné vyjádření nezbytné cílené intervence změny ve využití anebo prostorového uspořádání území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrhové období územního plánu vyhodnocena potřeba zásadní změny jejich využití anebo prostorového uspořádání. Jedná se tedy o plochy v současné době nevhodně využívané, plochy využívané nedostatečně nebo vůbec, u nichž je nezbytná cílená intervence k zajištění jejich optimálního využití a uspořádání.

Plochy změn v krajině jsou vymezeny s ohledem na Přílohu č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., část I. odst. (1) e) resp. odst. 3 b) za účelem vymezení změn v koncepci uspořádání krajiny. Jako plochy změn v krajině jsou vymezeny plochy změn uvnitř i vně zastavěného území, určené ke změně využití krajiny a nejsou určené pro zastavění. Jedná se tedy např. o plochy přírodní, plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a smíšené nezastavěného území.

Územní plán vymezuje danou část Lánů na Důlku jako plochu změny v krajině 533-K určenou pro plochu NSz - plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské **z důvodu obnovy ZPF po navrženém odstranění brownfields zemědělského areálu**. Uvedené zařazení předmětných pozemků je součástí územního plánu již od veřejného projednání jeho návrhu v roce 2018 a je nutné konstatovat, že tehdy nebyla vůči tomuto zařazení, směřujícímu k obnově ZPF v daném místě, podána jakákoliv námitka. Podaná námitka tak směřuje dlouhodobě stabilní části koncepce územního plánu. První námitka podatele byla uplatněna až v rámci 2. opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 85

Václav NEKVAPIL

Přelouč

Námitka podána dne 18. 3. 2026, pod č. j.: 49949/2026

ZNĚNÍ NÁMITKY A JEJÍ ODŮVODNĚNÍ:

Já, **Václav Nekvapil, Přelouč**, jako vlastník pozemků parc. č. **795/9, 795/14, 795/15, 795/16, 795/17 a 795/18** v katastrálním území **Lány na Důlku**, podávám tímto **námitku proti návrhu Územního plánu Pardubice**, který byl vystaven k veřejnému projednání.

1. Identifikace dotčených pozemků a jejich nabytí

Pozemky jsem nabyl v roce 2023 od České republiky jako **ostatní plochu**, přičemž v platném Územním plánu Pardubice nebyla tato lokalita vyřešena. Po nabytí jsem pozemek rozdělil na výše uvedené samostatné parcely.

Před koupí byly pozemky **dlouhodobě užívány Správou železnic, státní organizací, Dlážděná 1003/7, Praha 1**, a to jako **odkladová plocha**. Území bylo **oplocené, technicky využívané a zanedbané**, nikoli přírodně stabilizované či ekologicky hodnotné.

2. Proti čemu námitka směřuje

Námitka směřuje proti navrženému funkčnímu využití uvedených parcel jako **NP - plocha přírodní**.

3. Odůvodnění námitky

Zařazení pozemků do plochy NP považuji za **nepřiměřené, neodůvodněné a v rozporu se skutečným charakterem území**, a to z těchto důvodů:

- Pozemky byly státem prodány jako **ostatní plocha**, nikoli jako plocha s přírodně-ochranným režimem a při prezentaci prodeje bylo státem deklarováno: Dle územního plánu města Pardubice se jedná o zónu určenou k zemědělským a zahrádkářským účelům (viz příloha č.j. S020057/2014-031).
- Území **není přírodní plochou** - bylo dlouhodobě využíváno Správou železnic jako **technická a odkladová plocha**, bylo oplocené a zanedbané. Nejedná se o přírodní biotop ani ekologicky významnou lokalitu.
- Navržené využití **neodpovídá faktickému stavu ani charakteru okolních pozemků**, které jsou využívány rekreačně, zahrádkářsky nebo obdobným způsobem.
- Zařazení do NP představuje **nepřiměřené omezení vlastnického práva**, neboť znemožňuje racionální a očekávatelné využití pozemků.
- Návrh je v rozporu s principem **rovného zacházení**, protože srovnatelné pozemky jsou zařazeny do ploch rekreačních, zahrádkových aj.

4. Návrh řešení

Navrhuji, aby byly pozemky parc. č. **795/9, 795/14, 795/15, 795/16, 795/17 a 795/18** zařazeny do funkční plochy:

- **RI - rekreace individuální, nebo**
- **RZ - rekreace v zahrádkových osadách.**

Toto využití odpovídá charakteru území, skutečnému stavu, způsobu využívání okolních pozemků i legitimnímu očekávání vlastníka při nabytí pozemků od státu.

5. Návrh řešení

Žádám, aby byla tato námitka řádně vypořádána v souladu se stavebním zákonem a aby navržené funkční využití bylo upraveno dle výše uvedeného návrhu.

w

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 795/9, 795/14, 795/15, 795/16, 195/17 a 195/18, k.ú. Lány na Důlku, vlastní dle údajů v KN pan Václav Nekvapil, Pardubická 1586, 535 01 Přelouč. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky p.č. 795/9, 795/14, 795/15, 795/16, 195/17 a 195/18, v k.ú. Lány na Důlku, vymezeny jako stabilizovaná plocha „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí zastavěného území vymezeného ke dni 15.01.2026. Z výkresu II.1 „KOORDINAČNÍ VÝKRES“ dále vyplývá, že část předmětných pozemků jsou součástí ochranného pásma dráhy.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“ nebo „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, které byly předmětem 3. opakovaného veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona. V souladu se stavebním zákonem se tedy ve fázi 3. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 2. opakovaném veřejném projednání). Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, týkajícího se veřejného projednání, kde je uvedeno, že dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50). V případě tohoto opakovaného veřejného projednání je tato situace aplikována analogicky.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 2. opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po 2. opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 2. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Vlastník pozemků neuplatnil připomínku ve fázi společného jednání a ani v dalších fázích veřejného projednání neuplatnil námitky, ačkoliv funkční využití bylo v návrhu již tehdy obsaženo. Pozemky jsou vymezeny jako přírodní plocha v projednávaném územním plánu již od společného jednání. Tato skutečnost potvrzuje, že návrh nebyl v dalších fázích projednávání měněn a námitka směřuje proti stabilní části koncepce projednávaného územního plánu. Na základě pokynů k úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání byla provedena změna názvu způsobu využití ploch přírodního charakteru z „plocha krajinné zeleně (NK)“ na „plocha přírodní (NP)“. Důvodem této změny byl požadavek na důsledné dodržení Metodiky MINIS, která pro plochy přírodního charakteru v nezastavěném i zastavěném území zavádí označení způsobu využití „plocha přírodní“. Požadavek na dodržení metodiky MINIS je uveden i v Zadání územního plánu.

Návrh územního plánu vymezuje v kapitole E.2.4 jako plochy přírodní (NP):

- a) plochy stávajících krajinných prvků přírodního charakteru;
- b) plochy travních porostů v územích, kde je trvalé zachování žádoucích z hlediska ochrany krajiny;
- c) plochy změn v krajině.

V plochách přírodních je možné extenzivní luční hospodaření a venkovní chov hospodářských zvířat.

Vymezení ploch s využitím plocha přírodní (NP) je v návrhu územního plánu provedeno v souladu s § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění na základě katastrální mapy a zejména průzkumů území. Většinou jde z hlediska způsobu využití o plochy ostatní, do nichž ale spadá řada dalších typů ploch (komunikace, zpevněné plochy apod.).

V ÚP jsou jako plochy přírodní vymezeny:

- plochy krajinných prvků jako jsou remízy, meze, ladem ležící pozemky, vegetační doprovody apod., které nejsou zařazeny do ploch s jiným způsobem využití; z hlediska velikosti jde zpravidla o plochy nad 0,5 ha;
- plochy trvalých travních porostů, které jsou důležité z hlediska ochrany přírody a krajiny, tedy zejména plochy v rámci skladebných částí ÚSES.

Vymezení ploch přírodních nevylučuje hospodaření na těchto plochách, možné je zejména extenzivní luční hospodářství a pastva dobytka.

Zařazení pozemků do ploch přírodních vychází z koncepce nezastavitelných přírodních a krajinných ploch, které tvoří součást širšího krajinného a přírodního rámce v severní části katastrálního území Lány na Důlku. Jedná se o plochy zeleně udržované v přírodě blízkém stavu pro zvýšení ekologické stability krajiny a zlepšení vodního režimu krajiny. Požadované zařazení do ploch rekreačních není v souladu s urbanistickou koncepcí ani s koncepcí krajiny a vedlo by k narušení systémového uspořádání nezastavitelných ploch.

Skutečnost, že pozemky byly v minulosti využívány jako technická či odkladová plocha, není důvodem pro jejich přeřazení do zastavitelných nebo rekreačních ploch. Územní plán posuzuje budoucí koncepční využití ploch, nikoli jejich historické využití. Vymezení funkčních ploch v územním plánu vychází z průzkumů a rozborů území, z limitů jeho využití, z koncepce rozvoje města a ze závazných požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace. Při stanovení funkčního využití jsou zohledněny rovněž stanoviska dotčených orgánů, technická a dopravní infrastruktura, hodnoty a charakter území. Deklarace uvedená při prodeji pozemků státní organizací není závazným podkladem pro územní plánování a nemůže předjímat budoucí koncepci územního plánování. Územní plán je opatření obecné povahy, které se pořizuje na základě veřejného zájmu a odborných podkladů, nikoli podle individuálních očekávání vlastníků.

Pro úplnost uvádíme, že dle platného Územního plánu města Pardubic se řešené pozemky taktéž nenachází v plochách rekreace, ale jsou zařazeny v ploše s rozdílným způsobem využití PZ – Plochy zemědělsky využívané krajiny. Tyto plochy ZPF slouží pro hospodaření na zemědělské půdě, pro pěstování zemědělských plodin, zakládání speciálních zemědělských kultur nebo pro chov hospodářských zvířat.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a Změn č. 8 a 9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabyly účinnosti dne 18. 7. 2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN