Pardubice

Magistrát města Pardubic
Odbor hlavního architekta
Pernštýnské nám. 51, 530 21 Pardubice

S00BX033TIYB

Váš dopis
ze dne: 7.10.2026

Číslo jednací: MmP 208330/2026
Spisová značka: SZ_MMP 196777/2026
Počet listů: 5
Počet příloh: 0

Vyřizuje: Ing. Monika Samek
Telefon:
E-mail: Monika.Samek@mmp.cz

Datum: 22.10.2026

ODPOVĚĎ NA ŽÁDOST

dle zákona č. 106/1999 Sb.

Magistrát města Pardubic, odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování (dále jen „úřad územního plánování"), jako povinný subjekt podle § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), ve věci

Žádost o informace podle Zákona č. 106/1999Sb. – parcela parc. č. 109/35 v katastrálním území Semtín

kterou podala (dále jen „žadatel“)
ve znění:

„Vážení,
jsem vlastnicí pozemku parc. č. 109/35 v katastrálním území Semtín, který užívám jako zahradu v zahrádkářské kolonii.
Podle dostupných mapových podkladů se předmětný pozemek nachází v ploše označené 117-P, která je v novém územním plánu vymezena pro lehkou výrobu a skladování. V blízkosti pozemku je současně vymezen dopravní koridor X05.
Za účelem zjištění konkrétních podmínek vztahujících se k mému pozemku a podkladů, na jejichž základě bylo jeho zařazení stanoveno, žádám podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, o poskytnutí následujících existujících informací a dokumentů:
1. Účinný územní plán
Žádám o poskytnutí příslušných mapových listů, případně existujících výřezů účinného Územního plánu Pardubice, vztahujících se k pozemku parc. č. 109/35, včetně příslušné legendy a relevantních textových podmínek pro danou plochu.
Současně žádám o poskytnutí existujících podkladů zachycujících případné dotčení této parcely dopravními koridory, územními rezervami, veřejně prospěšnými stavbami nebo dalšími veřejně významnými záměry vymezenými v územním plánu.
2. Předchozí územně plánovací dokumentace
Žádám o poskytnutí odpovídajících mapových a textových částí územního plánu platného bezprostředně před nabytím účinnosti nového územního plánu dne 1. 8. 2026, ze kterých vyplývá tehdejší funkční využití pozemku parc. č. 109/35, případně příslušné plochy zahrnující tento pozemek.
3. Podklady k zařazení zahrádkářské kolonie do plochy 117-P

Žádám o poskytnutí existujících částí odůvodnění, stanovisek, podnětů, připomínek, námitek, vyhodnocení nebo jiných dokumentů, které se vztahují k zařazení předmětné zahrádkářské kolonie, případně pozemku parc. č. 109/35, do plochy 117-P a k určení této plochy pro lehkou výrobu a skladování.
Pokud existují podklady, v nichž bylo posuzováno nebo porovnáváno toto řešení se zachováním stávajícího zahrádkářského využití, žádám rovněž o jejich poskytnutí.

4. Dosavadní zahrádkářské využití

Žádám o poskytnutí existujících ustanovení, regulativů nebo jiných podkladů, které upravují dosavadní zahrádkářské využívání pozemků v této ploše, možnost zachování tohoto využití, případné změny, údržbu nebo nahrazení stávajících staveb a zařízení a případné zachování a využívání přístupových cest k zahrádkářské kolonii.

5. Konkrétní stavební nebo jiný záměr v ploše 117-P

Žádám o sdělení, zda Magistrát města Pardubic nebo příslušný odbor eviduje konkrétní záměr týkající se výroby nebo skladování v ploše 117-P, který by mohl mít dopad na předmětnou zahrádkářskou kolonii nebo pozemek parc. č. 109/35.
Pokud takový záměr evidujete, žádám o poskytnutí existujících informací, zejména evidovaného názvu nebo označení záměru, dostupného situačního vymezení, označení případného správního řízení, spisové značky, pokud je evidována, a označení úřadu nebo odboru, který je příslušný k jeho projednání.

Žádám o poskytnutí existujících informací a dokumentů, nikoli o vytvoření nové studie, odborného posudku, právního názoru nebo jiné nové informace.
U zveřejněných dokumentů postačí uvedení přesného odkazu na příslušný dokument a označení konkrétní strany, kapitoly nebo výkresu, z něhož požadovaná informace vyplývá.
Pokud některou z požadovaných informací nebo dokumentů povinný subjekt nemá k dispozici, žádám o výslovné sdělení této skutečnosti u příslušného bodu žádosti.
Pokud některá část požadovaných dokumentů obsahuje údaje, jejichž poskytnutí brání zákonná překážka, žádám o oddělení těchto údajů a poskytnutí zbývající části dokumentu v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb.
Odpověď a případné přílohy žádám zaslat elektronicky na doručovací kontakt uvedený v podání.
Případnou úhradu nákladů za poskytnutí informací podle § 17 zákona č. 106/1999 Sb. prosím předem oznámit a vyčíslit.

u v á d í :

Pro přehlednost je odpověď rozdělena na body 1 až 5, které odpovídají jednotlivým dotazům v žádosti.

1. **Účinný územní plán**

K tomuto požadavku na poskytnutí podkladů z Územního plánu Pardubice, který nabyl účinnosti dne 1. 8. 2026 (dále také jen „aktuálně platný územní plán“), vztahujících se k pozemku parc. č. 109/35 v katastrálním území Semtín uvádíme, že pozemek se nachází v zastavěném území v ploše přestavby **117-P** s rozdílným způsobem využití **VL – Lehká výroba a skladování**. Poskytujeme výřezy z příslušných částí aktuálně platného územního plánu, konkrétně z výkresů 1.2a Hlavního výkresu, 1.2d Výkresu koncepce dopravní infrastruktury, 1.2e.2 Výkresu koncepce technické infrastruktury, energetických systémů, dálkovodů a spojů, 1.3 Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a 1.4 Výkresu pořadí změn v území. Níže dále uvádíme příslušné textové části aktuálně platného územního plánu obsahující podmínky využití plochy s rozdílným způsobem využití VL a popis vymezeného koridoru veřejně prospěšné stavby.

Aktuálně platný územní plán včetně jeho textové a grafické části je zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové adrese**:** https://pardubice.eu/uzemni-plan-pardubice

Tab.1 - Plocha s rozdílným způsobem využití VL – lehká výroba a skladování

VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ	
Hlavní využití	▪ lehká, drobná a řemeslná a zemědělská výroba bez negativního vlivu na životní prostředí
Přípustné využití platné pro všechny plochy vymezené pro daný způsob využití	▪ plochy pro malé a střední formy podnikání (výrobní i nevýrobní služby) ▪ zařízení pro nakládání s odpady – sběrné dvory, výkupny ▪ zařízení a infrastruktura pro průmyslový výzkum, vývoj a inovace ve vazbě na výrobu ▪ podnikatelské inkubátory ▪ logistická centra ▪ plochy a zařízení kombinované dopravy, terminály kombinované dopravy ▪ kontejnerová překladiště ▪ skladování pro potřeby nerušící výroby ▪ skladové a výrobní plochy pro činnosti přímo související s logistickými centry a zařízeními kombinované dopravy ▪ odstavné zpevněné plochy a parkoviště pro nákladní dopravu ▪ parkoviště, řadové (skupinové) nebo hromadné garáže pro zaměstnance a návštěvníky ▪ plochy a zařízení dopravní vybavenosti (autobusová nádraží, zastávky MHD, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot) ▪ podniková administrativa a komerční služby pro zaměstnance ▪ zařízení stravování a dalšího vybavení pro zaměstnance ▪ parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky ▪ plochy veřejných prostranství ▪ zařízení požární ochrany včetně umělých vodních ploch ▪ vodní plochy pro chovné účely ▪ ochranná a izolační zeleň ▪ plochy veřejných prostranství ▪ související dopravní a technická infrastruktura ▪ železniční vlečky
Přípustné využití platné pro vybrané plochy	*není stanoveno*
Podmíněně přípustné využití	▪ kompostárna a související stavby a zařízení pro zpracování biologicky rozložitelného odpadu za podmínky, že jde o zařízení kompostárny označené ve výkrese č. I.2e.1 Výkres koncepce technické infrastruktury – vodní a odpadové hospodářství ▪ stavby pro dopravu v klidu nadmístního významu (parkoviště na terénu, podzemní garáže, hromadné garáže – parkovací domy), za podmínky, že jde o zařízení dopravy v klidu označené ve výkrese č. I.2d Výkres koncepce dopravní infrastruktury ▪ služební byty za podmínek, že o jsou integrovány ve stavbě pro výrobu, administrativu nebo v jiné přípustné či podmíněně přípustné stavbě o jejich souhrnná podlažní plocha tvoří maximálně 20 % hrubé podlažní plochy stavby, v níž jsou integrovány o bude prokázáno dodržení platných hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor
Nepřípustné využití	▪ zařízení pro zpracování surovin vč. druhotných, spalovny odpadů, zařízení pro likvidaci nebezpečných odpadů ▪ veškeré provozy s negativním vlivem na životní prostředí ▪ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání	▪ při umisťování nových staveb a změnách stávajících staveb 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 podíl zeleně min. 20 %

VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ	
Specifické podmínky	▪ 110-P, 111-P, 112-P, 114-P a 116-P – vodovod a kanalizaci napojit ze sítě Synthesia ▪ 240-Z – zpracovat studii řešení zásobování vodou a kanalizace ▪ při umisťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez ▪ pro plochu 032-Z, 035b-Z respektovat ochranné pásmo produktovodu
Koordinace podmínek	▪ pro plochu 240-Z je stanovena podmínka územní studie (viz kap. L) ▪ využití ploch 035a-P, 035b-Z, 036a-Z, 036b-Z 114-P, 497-P, 240-Z a 244b-Z je podmíněno realizací veřejné investice (viz kap. N) ▪ využití částí ploch 116-P, 117-P, 118-P, 126-P a 811-P je podmíněno realizací stavby, pro kterou je vymezen koridor (viz kap. N)

Dotčený pozemek je dle aktuálně platného územního plánu zařazen do zóny prostorového uspořádání **V067**, pro kterou je stanovena maximální výška zástavby 15 m, přičemž maximální podlažnost není stanovena. Dále je zařazen do zóny určující typ struktury zástavby **S261** typu struktury **AD – areálová drobná (pavilónová) zástavba**.

Tab.2 Podmínky pro cílové uspořádání a charakter zástavby struktury AD – areálová drobná (pavilónová) zástavba

AD – areálová drobná (pavilónová) zástavba	
převažující struktura a charakter zástavby	▪ objemově a měřítkově drobnější zástavba ▪ zástavba s nízkou hustotou zastavění až charakteru jednotlivých solitérních objektů či souboru staveb volně rozmístěných v prostoru ▪ zástavba charakteru pavilonů (např. mateřská škola, základní škola, sportovní hala, nemocnice, apod.) nebo objemově menších hal (např. výrobní haly, skladovací haly apod.) ▪ zástavba volně umístěná v rámci zpravidla oploceného nebo jinak prostorově vyhrazeného areálu ▪ zástavba se zpravidla „tváří" dovnitř areálu, nepodílí se na formování veřejných prostranství
přípustné porušení struktury a charakteru zástavby	▪

Z Tab.1 vyplývá podmínka minimálního požadavku podílu zeleně.
Podíl zeleně představuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně z celkové plochy dotčené stavebním záměrem. Celkovou plochou dotčenou stavebním záměrem se rozumí pozemek nebo vlastnicky či provozně propojený soubor pozemků utvářející spojitou plochu, na níž se umisťuje stavební záměr.
Z celkové výměry započitatelných ploch zeleně tvoří minimálně z 50 % vegetační úpravy na terénu (pozemek nebo část pozemku, pod nímž není půdní profil oddělen od podloží žádnou stavbou a který umožňuje zdárný růst vegetace a vsak srážkových vod) s výjimkou uvedenou v odst. F41; zbývajících 50 % je možné zajistit dalšími formami vegetačních úprav:
a) travnatá hřiště v rozsahu max. 20 % z celkové požadované výměry podílu zeleně;
b) vegetace na konstrukcích, kterou se rozumí zelené (vegetační) střechy a vegetace na stropních konstrukcích podzemních staveb, u níž je mocnost vegetačního souvrství:

- do 0,2 m v rozsahu 30 % z celkové požadované výměry podílu zeleně;
- nad 0,2 - 0,6 m v rozsahu 40 % z celkové požadované výměry podílu zeleně;
- více než 0,6 m v rozsahu 50 % z celkové požadované výměry podílu zeleně;

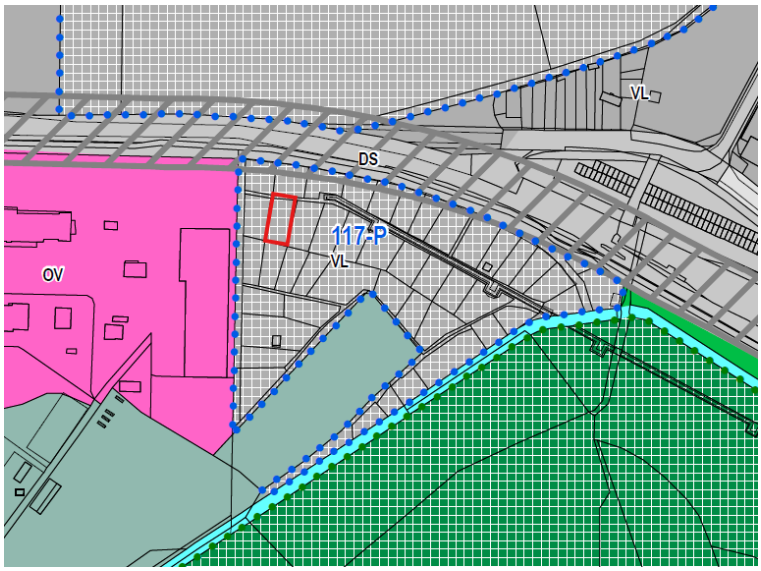
c) zatravňovací dlaždice všech typů (včetně typu ecoraster) v rozsahu 10 % z celkové požadované výměry podílu zeleně;
d) vodní prvky s vegetací v rozsahu 10 % z celkové požadované výměry podílu zeleně

Aktuálně platný územní plán vymezuje v území koridor silniční dopravy **X05** pro umístění veřejně prospěšné stavby **VXD005**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Koridor je určený pro rozšíření silnice

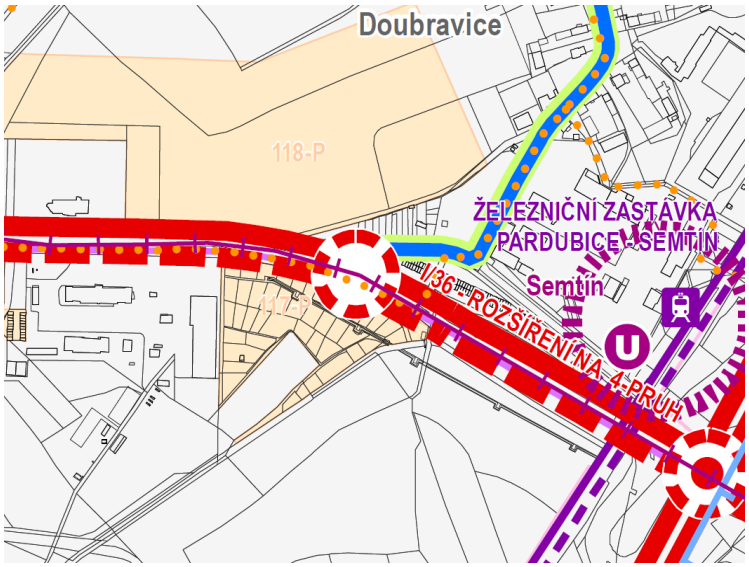
I/36 v úseku Semtín – MÚK Doubravice – Severovýchodní tangenta na 4 - pruhovou komunikaci včetně všech staveb a zařízení nezbytných k realizaci a provozu této stavby. Šířka koridoru je 40 m.

Pro plochu přestavby **117-P** je využití části plochy dotčené koridorem X05 podmíněno realizací stavby rozšíření silnice I/36 v úseku Semtín – MÚK Doubravice – Severovýchodní tangenta.

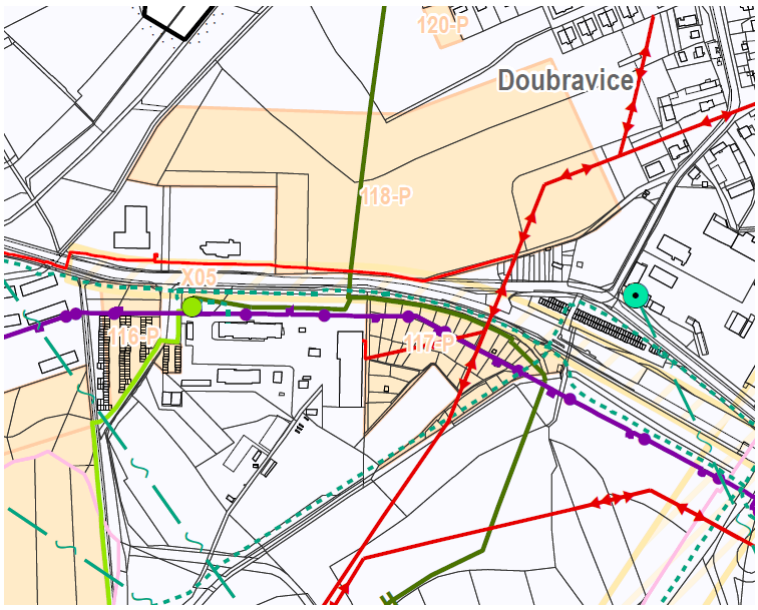
Obr.1 Výřez z 1.2a Hlavního výkresu dotčené plochy přestavby 117-P s podnětným pozemkem parc. č. 109/35



Obr.2 Výřez z 1.2d Výkresu koncepce dopravní infrastruktury



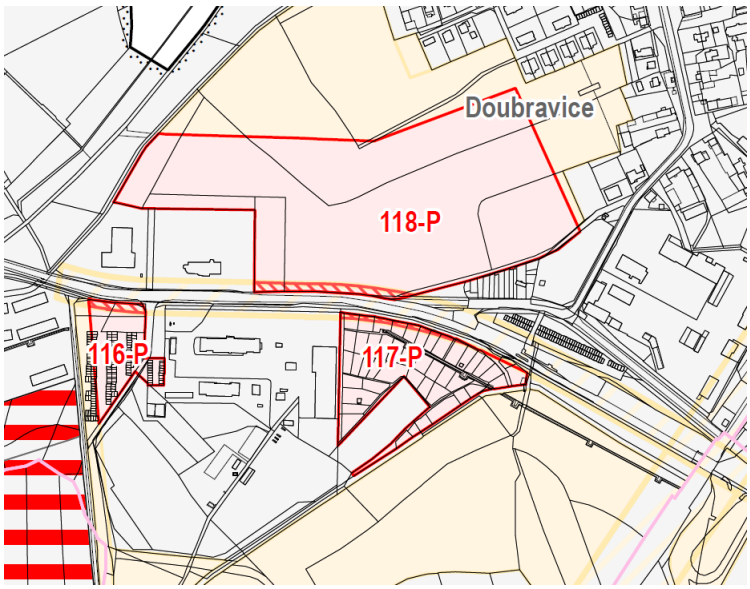
Obr.3 Výřez z 1.2e.2 Výkresu koncepce technické infrastruktury, energetické systémy, dálkovody a spoje



Obr.4 Výřez z 1.3 Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací



Obr.5 Výřez z 1.4 Výkresu pořadí změn v území



2. Předchozí územně plánovací dokumentace

Před nabytím účinnosti Územního plánu Pardubice dne 1. 8. 2026 byl platný Územní plán města Pardubice po vydání XXII. Změny (dále také jen „územní plán po vydání XXII. změny“). Pozemek parc. č. 109/35 v katastrálním území Semtín byl v tomto územním plánu po vydání XXII. změny zařazen do zastavěného území stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití **PR – Plochy individuální rekreace**. Níže přikládáme:

- podmínky využití stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití PR dle textové části územního plánu po vydání XXII. změny
- výřez z grafické části územního plánu po vydání XXII. změny – Hlavního výkresu.

PR – Plochy individuální rekreace

Plochy zeleně a zahrad s individuální rekreací v zahrádkářských nebo rekreačních lokalitách. Součástí ploch jsou okrasné a užitkové zahrady.

Přípustné využití hlavní:

- plochy okrasných a užitkových přírodních kultur
- izolační a doplňující plochy přírodní zeleně

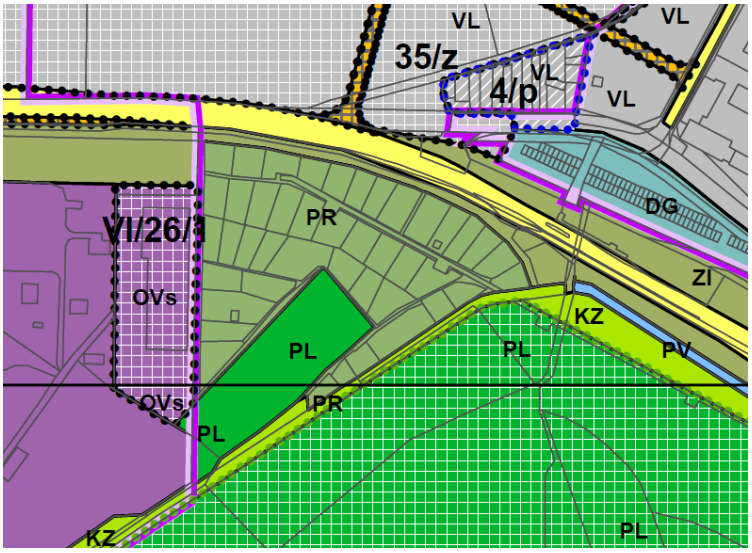
Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro individuální rekreaci v plochách rekreačních chat
- zahrádkářské chaty v plochách zahrádkářských osad
- drobné stavby sloužící funkci hlavní
- dětská hřiště
- sportovní hřiště nekrytá s přírodními povrchy
- komunikace pěší a cyklistické
- komunikace účelové pro motorová vozidla
- vodní plochy
- stavby a zařízení technického vybavení, sloužící obsluze území (studny, vodní nádrže)
- živé ploty

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a plochy, které nesouvisí s hlavní funkcí
- stavby a činnosti s negativním vlivem na přírodní a hygienické kvality území, na rekreační kvalitu prostředí
- pro lokality rekreačních chat oplocení jako stavba

Obr. 6 Výřez z hlavního výkresu s podnětným pozemkem parc. č. 109/35 z územního plánu po vydání XXII. změny.



3. Podklady k zařazení zahrádkářské kolonie do plochy 117-P

Plocha 117-P byla aktuálním územním plánem vymezena jako plocha přestavby, tedy jako plocha určená ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, a to zásadně v rámci zastavěného území a jedině za předpokladu, že jsou určeny převážně k zastavění.
V odůvodnění Územního plánu Pardubice je vymezení plochy 117-P pro lehkou výrobu a skladování zdůvodněno návazností na stávající areály umístěné podél silnice I/36 v prostoru mezi Semtínem a Doubravicemi. Plocha je vymezena z důvodu nutné stabilizace ekonomické základny města a vytvoření podmínek pro možný nárůst počtu pracovních příležitostí na území města.
Současně je v odůvodnění uvedeno, že po veřejném projednání došlo k formální úpravě způsobu využití plochy z VN – plochy nerušící výroby na VL – lehká výroba a skladování z důvodu uvedení územního plánu do souladu s metodikou MINIS. Tato úprava podle odůvodnění nepředstavuje věcnou změnu využití plochy.
Úřad nedisponuje žádnými dalšími informacemi vztahujícími se k předmětné zahrádkářské kolonii, případně k pozemku parc. č. 109/35 v katastrálním území Semtín, obsaženými v námitkách, připomínkách, jejich vyhodnocení, stanoviscích či jiných podkladech týkajících se pořizování Územního plánu Pardubice.

Nový aktuálně platný územní plán přináší novou koncepci řešeného území, jedná se tak o nový a zásadní strategický dokument pro rozvoj města, který logicky plně nepřebírá koncepci předchozího díla. Aktuálně platný 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. Úřad územního plánování proto nedisponuje podklady, které by dokládaly posouzení či porovnání zvoleného řešení s variantou zachování stávajícího zahrádkářského využití.

4. Dosavadní zahrádkářské využití

Podmínky prostorového uspořádání stanovené novým Územním plánem Pardubice nemají retroaktivní účinky. Dosavadní zahrádkářské využití pozemku zůstává zachováno.

K posouzení souladu záměrů s územně plánovací dokumentací a s příslušnými cíli a úkoly územního plánování je od 1. 7. 2024 dle stavebního zákona č. 283/2021 Sb., zákonně zmocněn věcně a místně příslušný stavební úřad.

5. Konkrétní stavební nebo jiný záměr v ploše 117-P.

V rámci prověření dostupných informací u příslušného stavebního úřadu nebyly v okolí předmětného pozemku parc. č. 109/35 v katastrálním území Semtín dohledány žádné konkrétní záměry týkající se výroby nebo skladování, které by mohly mít dopad na předmětnou zahrádkářskou kolonii nebo uvedený pozemek.

Mgr. David Schaffer, v. r.
vedoucí Oddělení územního plánování
Odbor hlavního architekta Magistrátu města Pardubic