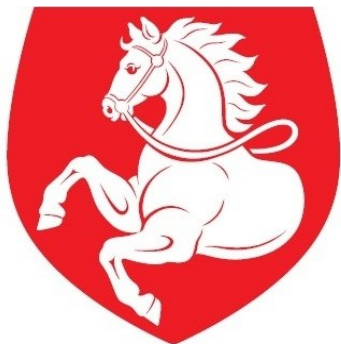
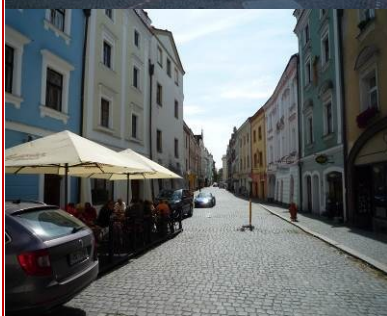




Pardubice



ÚZEMNÍ PLÁN PARDUBICE

ČISTOPIS

SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ Č. 2:
VYHODNOCENÍ NÁMITEK

Část C: 2. 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

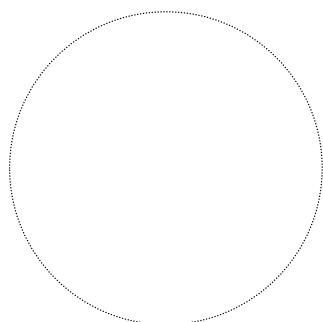
1. 8. 2026

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

23:19:29 +02'00'

.....
podpis a autorizační razítko zodpovědného projektanta

Územní plán Pardubice

Rozhodnutí o námitkách
– 2. opakované veřejné projednání

Prosinec 2025

2. 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 Pardubice pro jeho 2. opakované veřejné projednání nebyly obdrženy námítky po termínu. Námítky bylo možné uplatnit nejpozději do 1. 10. 2025.

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 podání evidovaného pod č.j. MmP 134572/2025, které bylo původně evidováno jako námitka vlastníka pozemku, dospěl pořizovatel k závěru, že se nejedná o námitku dle výše uvedeného ustanovení stavebního zákona, a proto s ní bylo dále nakládáno jako s připomínkou, kterou je oprávněn podat každý, a její vyhodnocení je uvedeno v příslušné kapitole „vyhodnocení připomínek“.

NÁMITKA Č. 1

IMOS development otevřený podílový fond

Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha, IČO:75160013

Námitka podána dne 8. 9. 2025, pod č. j.: MmP 123786/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

1. Požadujeme převedení plochy z SK na SO na našich pozemcích.
2. Požadujeme změnu polohy dominanty, která je v návrhu ÚP umístěna částečně v ploše objektu pro bydlení jiného vlastníka (dům s 3 bytovými jednotkami).
3. Požadujeme upravit hranici VPS VXD014, aby nebylo zasahováno do našich pozemků p.č. 8185/1, 8911, 8092, 2520/1, 2520/4, 2520/8.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Ve stávajícím ÚP je plocha SMA kde stanoveno jako hlavní využití pro stavby bydlení ve vícepodlažních objektech.

Návrh nového ÚP v ploše SK umožňuje stavby pro bydlení pouze jako podmíněně přípustné. Tato změna je pro náš záměr přestavby brownfieldu v centru města limitující. V současné době zpracováváme projekt pro povolení záměru. V případě schválení nového ÚP s plochou SK před vydáním povolení našeho záměru by došlo k zmaření naší investice, kterou jsme vynaložili na projekční a inženýrskou činnost směřující k vydání povolení záměru.

Bydlení vhodně doplní stávající komerční a občanské vybavení této funkční plochy. Dále bude mít pozitivní vliv na dopravu v okolí, protože obrátkovost vozidel pro bytové domy je výrazně nižší, než kdyby v celé funkční ploše byly pouze komerční objekty. S případnou hlukovou situací u nově navrhovaných objektů pro bydlení je možné se vypořádat v rámci technologií bytového domu.

Poloha dominanty již byla navržena v ÚS Na Spravedlnosti, ale nikdo se nezabýval tím, že by musel objekt pro bydlení vykoupit a odstranit, což je dle našeho názoru nereálné. Navrhujeme tedy novou pozici dominanty situovanou do středu území vymezeného ulicemi Jana Palacha, Na Spravedlnosti a Rokycanova (viz. Situace zástavby). Tuto pozici volíme z důvodu umístění veřejného prostranství s obchody a náměstím rovněž v této poloze. Dominantou by tak došlo k jasnému a logickému podtržení nejdůležitějšího prostoru celé lokality a určení orientačního bodu v rámci celé zástavby.

Úprava hranice VPS VXD014 by měla kopírovat dnes stávající oplocení/protihlukovou stěnu mezi našimi pozemky a pozemky železnice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 2500/1, 2500/8, 2500/9, 2500/10, 2500/18, 2500/24, 2511/37, 2513/22, 2514/1, 2518/1, 2518/2, 2520/1, 2520/4, 2520/6, 2520/8, 2526/7, 4091/2, st. 1033/1, st. 1033/2, st. 1033/3, st. 1033/4, st. 1779, st. 3776, st. 3783/1, st. 3784, st. 3785, st. 3786, st. 5051, st. 5052, st. 6266, st. 8092, st. 8131, st. 8132/1, st. 8184, st. 8185/1, st. 8186, st. 8187, st. 8188, st. 8308, st. 8309, st. 8310, st. 8311, st. 8312, st. 8313, st. 8314, st. 8315, st. 8316, st. 8317, st. 8736, st. 8740, st. 8875, st. 8877, st. 8879, st. 8911 a st. 9517, k. ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN společnost IMOS development otevřený podílový fond. 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.

Předmětné pozemky byly v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání zařazeny v zastavěném území ve stabilizované ploše SK (plocha smíšená komerční), stejným způsobem byly zařazeny i v návrhu pro opakované veřejné projednání. V návrhu pro veřejné projednání byly také zařazeny v ploše SK, ale z větší části v plochách změn v plochách přestavby 262-P a 263-P. V návrhu ke společnému jednání byly předmětné pozemky vymezeny v plochách smíšených obytných (S).

Poloha výškové dominanty DOM40 je v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání stejná jako u návrhu pro opakované veřejné projednání.

V severní části na předmětné pozemky v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání zasahuje plocha veřejně prospěšné stavby VPS VXD014, obdobně jako v návrhu pro opakované veřejné projednání.

V bodu 1 namítající požadují změnit funkční využití z plochy SK (plochy smíšené komerční) na plochu SO (plochu smíšenou obytnou) za účelem výstavby objektů pro bydlení. Stávající územní plán předmětné pozemky vymezuje v ploše SMA, kde jsou v hlavním využití uvedeny stavby bydlení ve vícepodlažních objektech. V ploše SK je bydlení uvedeno v podmíněně přípustném využití.

V bodu 2 se požaduje posunout polohu výškové dominanty, protože se tato dominanta nachází na pozemcích jiných vlastníků přes stávající objekt pro bydlení, vykoupení tohoto objektu by bylo nereálné.

V bodu 3 se požaduje, aby vymezení VPS respektovalo současnou hranici s oplocením mezi pozemky železnice a předmětnými pozemky a aby VPS nezasahovala na předmětné pozemky.

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 (tedy po 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 dle § 50 stavebního zákona (resp. od opakovaného veřejného projednání v případě konání 2. opakovaného veřejného projednání při postupu podle § 53 odst. 2).

V bodu 1 se požadavek na zařazení do plochy SO netýká projednávaných změn, ke kterým došlo od opakovaného veřejného projednání k 2. opakovanému veřejnému projednání, vymezení předmětných pozemků v plochách SK se **neměnilo**.

V bodu 2 týkajícím se polohy výškové dominanty nedošlo od OVP k 2. OVP k **žádným změnám**.

V bodu 3 se namítá vymezení veřejně prospěšné stavby na předmětných pozemcích, rozsah plochy VPS VXD014 se však od opakovaného veřejného projednání k 2. opakovanému veřejnému projednání **nezměnil**.

Žádný z bodů námítky se netýká částí, které se projednávaly při 2. opakovaném veřejném projednání, jedná se o bezpředmětné námítky.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme:

Ad bod 1: V návrhu pro společné jednání byly předmětné pozemky zakresleny v ploše smíšené obytné (S), na základě požadavků ze stanoviska Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 15. 4. 2016, č. j. 26010/2016, byly pozemky přeřazeny do ploch smíšených komerčních SK, ve kterých je bydlení přípustné pouze při splnění hygienických limitů. Pokud by tato změna nebyla provedena, nebylo by možné v dané ploše objekty bydlení připustit.

Zařazení předmětných pozemků do plochy SK umožňuje výstavbu objektů pro bydlení (bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech za podmínky, že při umísťování staveb pro bydlení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech stavby a venkovních prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku.

V ploše SO jsou uvedeny specifické podmínky, mezi které patří:

- při umísťování staveb pro bydlení bude nutné prokázat dodržení platných hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor.

V zásadě se tedy v obou plochách SK i SO připouští bydlení za podmínky, že budou dodrženy platné hygienické limity hluku. Při dodržení těchto podmínek je výstavba pro bydlení v ploše SK umožněna. Při nedodržení těchto podmínek by výstavba pro bydlení nebyla přípustná ani v ploše SO.

Ad bod 2:

Poloha výškové dominanty je navržena na základě Územní studie Na Spravedlnosti. Poloha dominanty vizuálně posiluje význam místa křížení ulic Sladkovského a Arnošta z Pardubic, zakončuje osu ulice Rokycanovy.

Ad bod 3:

Vymezení veřejně prospěšné stavby je navrženo podél pozemků železnice pro případné úpravy železnice, pokud by se ukázaly jako nezbytné. Na předmětné pozemky zasahuje mírně, obdobně jako na jiných místech podél železnice, vymezení VPS umožňuje případné úpravy hranic pozemků mezi plochami DZ a SK.

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. 1-9, 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 Na Spravedlnosti
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 15. 4. 2016, č. j. 26010/2016

NÁMITKA Č. 2

IMOS development otevřený podílový fond

Sokolovská 700/113a
186 00 Praha

Námitka podána dne 8.9. 2025, pod č. j.: 123765/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme převedení plochy z SK na SO na našich pozemcích.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Ve stávajícím ÚP je plocha SMA, kde je stanoveno jako hlavní využití pro stavby bydlení ve vícepodlažních objektech.

Návrh nového ÚP v ploše SK umožňuje stavby pro bydlení pouze jako podmíněně přípustné.

Tato změna je pro náš záměr přestavby brownfieldu v centru města limitující. V současné době máme zpracován projekt pro povolení záměru a zajišťujeme vyjádření pro povolení záměru.

Projekční příprava záměru probíhá již 2 roky a finální podoba návrhu je konsezem jak všech klíčových orgánů státní správy, tak i vedení města a městského obvodu. Aktuální podoba návrhu je tedy konkrétním zhmotněním představ o budoucí podobě této lokality.

V případě schválení nového ÚP s plochou SK před vydáním povolení našeho záměru by došlo k zmaření naší investice, kterou jsme vynaložili na projekční a inženýrskou činnost směřující k vydání povolení záměru, nehledě k tomu, že dodatečné úpravy návrhu čistě z titulu změny ÚP by vedly ke snížení kvality celého návrhu a nebyly by vítány žádnou zúčastněnou stranou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 3783/1, 3784, 3785, 3786, 5051, 5052, 6266, 8131, 8132/1, 8736, 8740, 8875, 8877, 8879, 2500/1, 2500/8, 2500/9, 2500/10, 2500/18, 2500/24, 2526/7, k. ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN společnost IMOS development otevřený podílový fond. 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.

Předmětné pozemky byly v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání zařazeny v zastavěném území ve stabilizované ploše SK (plocha smíšená komerční), stejným způsobem byly zařazeny i v návrhu pro opakované veřejné projednání. V návrhu pro veřejné projednání byly také zařazeny v ploše SK, ale z větší části v plochách změn v plochách přestavby 262-P a 263-P. V návrhu ke společnému jednání byly předmětné pozemky vymezeny v plochách smíšených obytných (S).

Z hlediska obsahu podané námitky 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 (tedy po 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 dle § 50 stavebního zákona (resp. od opakovaného veřejného projednání v případě konání 2. opakovaného veřejného projednání při postupu podle § 53 odst. 2).

Požadavek na zařazení do plochy SO se netýká projednávaných změn, ke kterým došlo od opakovaného veřejného projednání k 2. opakovanému veřejnému projednání, vymezení předmětných pozemků v plochách SK se **neměnilo**.

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

Předmětné pozemky nejsou zařazeny do plochy smíšené obytné (SO) z důvodu požadavku ze stanoviska Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 15. 4. 2016, č. j. 26010/2016, ve kterém byl vysloven nesouhlas k jejich vymezení v plochách smíšených obytných. Pokud by vymezení plochy SK nebylo provedeno, nebylo by možné v dané ploše objekty bydlení vůbec připustit.

Zařazení předmětných pozemků do plochy SK umožňuje výstavbu objektů pro bydlení (bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech za podmínky, že při umísťování staveb pro bydlení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech stavby a venkovních prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku.

V ploše SO jsou uvedeny specifické podmínky, mezi které patří:

- při umísťování staveb pro bydlení bude nutné prokázat dodržení platných hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor.

V zásadě se tedy v obou plochách SK i SO připouští bydlení za podmínky, že budou dodrženy platné hygienické limity hluku. Při dodržení těchto podmínek je výstavba pro bydlení v ploše SK umožněna. Při nedodržení těchto podmínek by výstavba pro bydlení nebyla přípustná ani v ploše SO.

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. 1-9, 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
- Územní studie Na Spravedlnosti
- Stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 15. 4. 2016, č. j. 26010/2016

NÁMITKA Č. 3

SPV REAL ESTATE a.s.

U Rustonky 714/1,
Karlín, 186 00 Praha 8

Námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135351/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

1. Úvod

Dne 15.08.2025 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 113097/2025, 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 24. 9 2025 v 16,00 hod. v Konferenčním sále domu techniky Pardubice 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 pare. 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 pare. 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 námitkou.

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.

V rámci projednávaných změn došlo k dotčení plochy 244a-Z, koridoru RK11 a plochy 651-K (minimálně v rozsahu odstraněného koridoru).



Uvedené plochy jsou plochami, které mají upravovat funkční plochy pozemků ve vlastnictví Účastníka řízení, tj. Účastník řízení je oprávněn vznést tyto námitky v plné šíři.

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 Bma. 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 námitky 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.

29/22 konaném dne 10. 12. 2024 usnesení č. 7, kterým schválilo rozhodnutí o námitkách uplatněných k územnímu plánu a současně vydalo územním 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 vtom, 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 15.08.2025 s datem projednání 24.09.2025, 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 ZQqfpouze 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 § 323odst 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 býtformální 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 správně právní úpravy bylo zveřejnění výzvy k opakovanému veřejnému projednání, kdy tato výzva byla zveřejněna dne 26.06.2024, 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/M04 - SPV REÁL ESTATE a.s. (dostupné v registru smluv pod číslem smlouvy / č.j.: O/00146/24), (ii) Smlouvu o výpůjčce na nemovitou věc - V_0541/M04 - SPV REÁL 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 REÁL ESTATE a.s. (dostupné v registru smluv pod číslem smlouvy / č.j.: D/00096/24).

Důkaz: Smlouva V_0542/M04 Smlouva V_0541/M04 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 1/2.

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 nabyl 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 Pardubic 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, nakolik 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

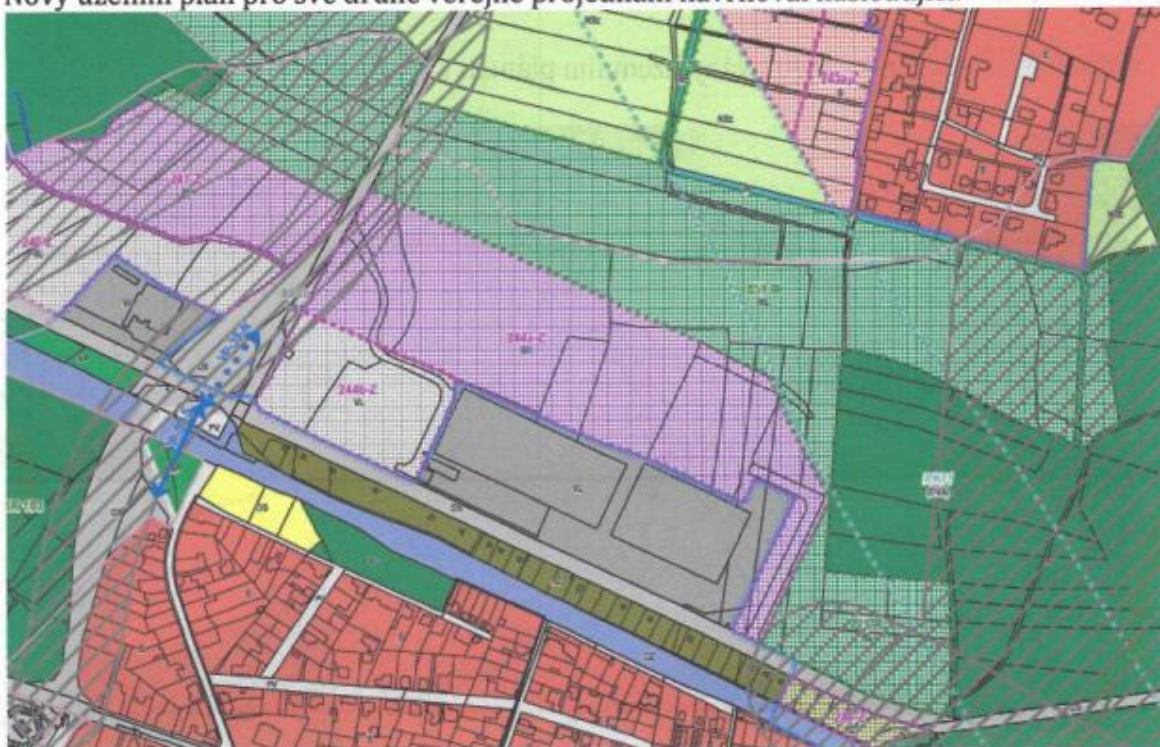
Aktuálně jsou Pozemky regulovány územním plánem v plochách OK následovně:



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 (plochy 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 námitky' 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. Námitky

Ke střetu zájmů

Účastník řízení namítá, že zpracovatel je při návrhu Nového územního plánu ve střetu zájmů, když návrh zpracovává pan Ing. Jakub Kutilek, 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 nepřihlíдели ke skutečnosti, že tento sami připravovali.

Pokud by byl Ing. Jan Kutilek 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 Kutilek 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 Šindlerové, Ph.D., která u zhotovitele dlouhou dobu nepracuje. Přitom paní Šindelářová 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.

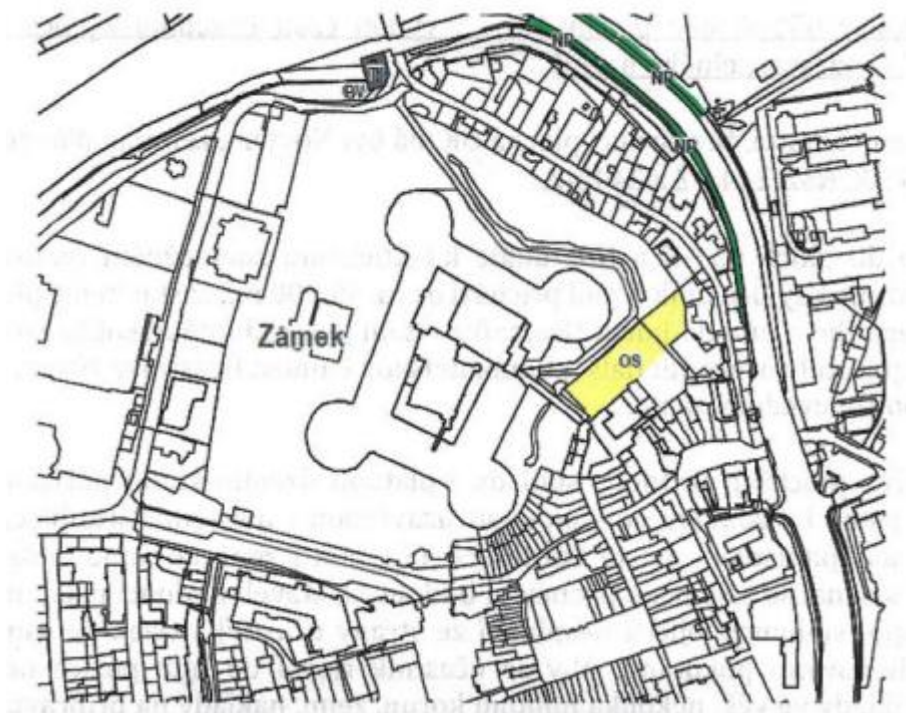
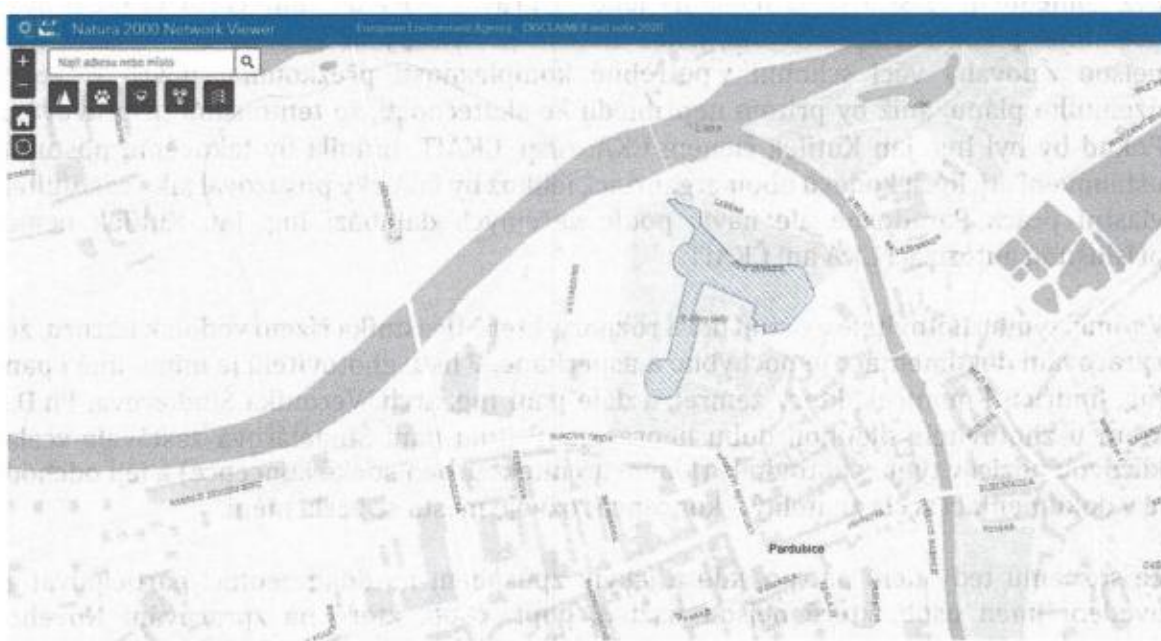
Ze seznamu tedy není patrné, kdo a jakým způsobem na dokumentaci participoval a uvedení jmen osob, které nejsou naživu, popř. osob, které na zpracování Nového územního plánu neparticipovaly, vyvolává další otázky, kdo vlastně Nový územní plán zpracovával a jak významnou roli skutečně sehrál pan Ing. Jakub Kutilek 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 využívané - 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 tvrdě 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) kobci 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 1/2 Pardubičky - Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo přeložky silnice 11/322 Pardubice - Dašice (koridor X14)), tedy významně omezí nutnost realizace válu 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 1/2 Pardubičky - Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice 11/322 Pardubice - Dašice (koridor X14) ještě zvýší.

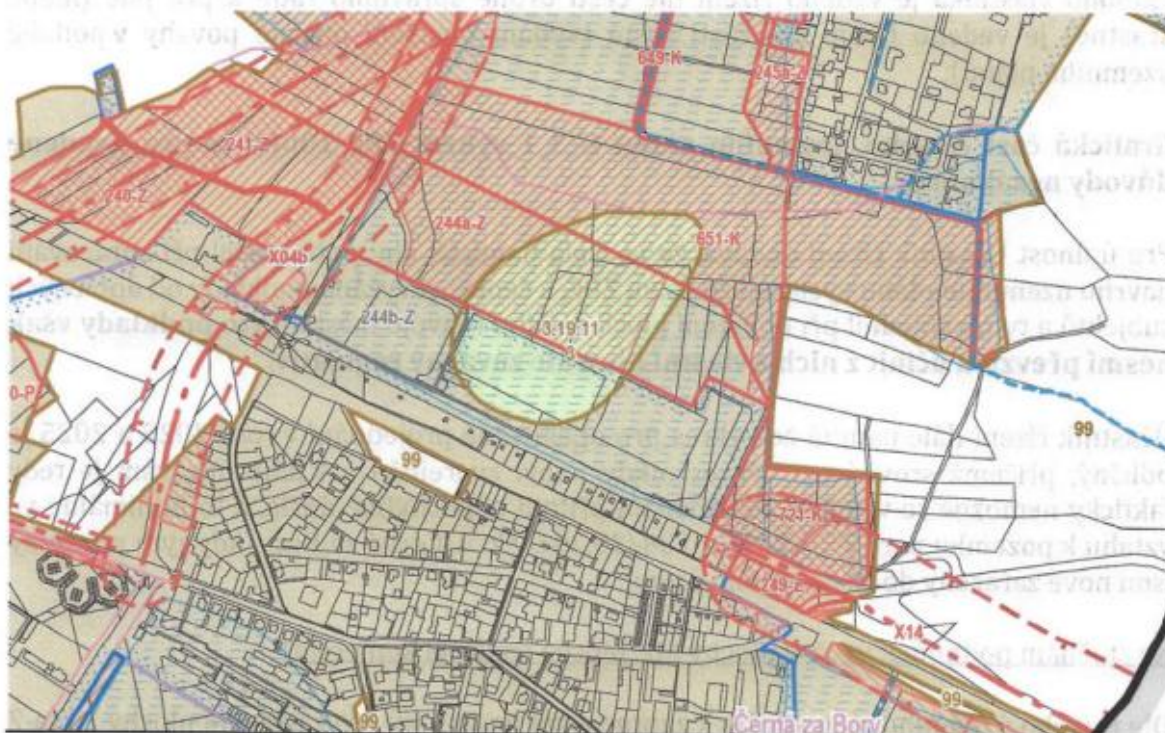
S ohledem na uvedené navrhuje Účastník řízení, aby plocha S230 byla zahrnuta do plochy struktury AH.

K ochraně ZPF

Nový návrh územního plánu pro projednání v roce 2022 předpokládá 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 zapracováním 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 atpQ, 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_I_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 pare. 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 umístování nových staveb a změnách stávajících staveb je nutné dodržet O maximální výšku zástavby dle příslušné zóny určující maximální výšku zástavby vymezené ve výkresu IZb.1 Výkres prostorového upořádání území - maximální výšky zástavby o podmínky struktury zástavby dle příslušné zóny určující typ struktury zástavby vymezené ve výkresu IZb.2 Výkres prostorového upořádání území - typy struktury zástavby o podíl zastavění max. 60 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit max. 40 % pro stavby pro bydlení 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%, nakořik 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 zvyšování jednoho záměru před jiným, přičemž z pohledu urbanistického je již jedno, zda je plocha zpevněná nebo zastavěná, nakořik 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 - rozšířeníStarzone Černá za Bory) je podmíněno realizací staveb: f.) východní části 1/2 Pardubičky - Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo přeložky silnice 11/322 Pardubice - Dašice (koridor X14);“*

K uvedenému Účastník řízení namítá, že požadavek na realizaci dopravních staveb není přiměřený, nakořik 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 1/2 Pardubičky - Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice 11/322 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, nakořik 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: „Vylastnění 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. Přímo aplikací 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. 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 misky 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.

SPV REAL ESTATE a.s.

Jiří Podaný a Ing. Lukáš Nový, členové správní rady

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se v rozsahu bodu 1, 2, 3, 4, 11, 15 zamítá.

Námítka je v rozsahu bodu 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 bezpředmětná.

O námitce v rozsahu bodu 16 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 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 2. 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).

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Na základě vyhodnocení opakovaného veřejného projednání, které proběhlo v roce 2022, nastala v předmětné lokalitě změna v případě pozemků parc.č. 192/17, 192/18 v k.ú. Černá za Bory, kdy tyto pozemky jsou nově v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání zařazeny zčásti do plochy s rozdílným způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ (721-K) a stabilizované plochy se způsobem využití „VL – VÝROBA LEHKÁ“. Taktéž v případě pozemku parc.č. 196/4 v k.ú. Černá za Bory, kdy tento pozemek je nově v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání zařazen zčásti do plochy s rozdílným způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ (721-K), stabilizované plochy se způsobem využití „VL – VÝROBA LEHKÁ“ a zčásti do plochy změny se způsobem využití SK-PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ (244a-Z). Tato změna byla provedena na základě akceptace námitky dle předloženého pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu. V důsledku této akceptace došlo ke změně rozsahu plochy změny 244a-Z se způsobem využití SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ a stabilizované plochy „VL – VÝROBA LEHKÁ“.

Předmětné lokality se dále týkalo zrušení koridoru územní rezervy vodní dopravy (DV.k) RK11 pro budoucí prověření umístění vedení průplavního spojení Dunaj-Odra-Labe (D-O-L) na území města Pardubice. Koridor územní rezervy RK11 byl vypuštěn na základě aktualizace nadřazené územně plánovací dokumentace Pardubického kraje – ZÚR PK.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námitky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 16.

Ad1 – Procesní nedostatky při schvalování změny

V úvodní části námitky je popsán názor podatele ohledně nezákonnosti projednání návrhu ÚP, kdy podatel námitky 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 námitky 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.** Námitka zřejmě plyne z nepochopení judikatury Krajského soudu v Brně a Nejvyššího správního soudu ve vztahu k Územnímu plánu Brna.

V případě návrhu Územního plánu města Brna došlo ve fázi jeho vydání k situaci, kdy zastupitelstvo města dne 21. června 2022 rozhodlo svým usnesením podle § 54 odst. 3 stavebního zákona o vrácení předloženého návrhu územního plánu pořizovateli. Návrh územního plánu byl pořizovateli vrácen s pokyny zastupitelstva k jeho úpravě a novému projednání.

Pořizovatel návrhu Územního plánu města Brna na základě dalších skutečností rozhodl, že zajistí takovou úpravu návrhu územního plánu, kvůli které bude návrh územního plánu jako celek nutné zcela nově projednat (již od fáze společného jednání). Došlo k situaci řešené ustanovením § 323 odst. 6 NSZ, tj. Územní plán města Brna nebyl projednán a na návrh územního plánu pro společné jednání musely již být aplikovány požadavky NSZ. Postup pořizování pak probíhal dále dle ustanovení § 93 NSZ.

Návrh Územního plánu Pardubic však v celé historii procesu jeho pořizování nebylo nutné kompletně celý znovu projednat. V souladu s požadavky ustanovení § 53 ods. 1 a 2 zákona č. 183/2006. se projednávaly jen tzv. podstatné úpravy na opakovaných veřejných projednáních.

Jelikož v případě návrhu Územního plánu Pardubic „**bylo zahájeno veřejné projednání přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 283/2021 Sb.**“, postupuje se při opakovaných veřejných projednáních dle ustanovení § 323 odst. 9 NSZ. V tomto ustanovení se výslovně uvádí, že proces pořizování územního plánu se dokončí podle dosavadních právních předpisů.

Popsané postupy pořizování územního plánu před a po nabytí účinnosti NSZ se na základě přechodných ustanovení tohoto zákona dají zjednodušeně vyjádřit následovně:

- Dle § 323 odst. 1 NSZ - vše, co už BYLO UKONČENO před nabytím účinnosti NSZ, se posuzuje podle do té doby platných právních předpisů.
- Dle § 323 odst. 8 NSZ - pokud bylo zahájeno SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ před nabytím účinnosti NSZ, dokončí se podle požadavků zákona č. 183/2006 Sb., ale úprava návrhu pro veřejné projednání už musí splnit požadavky NSZ (zajistí se soulad obsahu územního plánu s NSZ)
- **Dle § 323 odst. 9 NSZ - jestliže VEŘEJNÉ projednání (nebo opakované veřejné projednání) bylo ZAHÁJENO před nabytím účinnosti NSZ, celý zbytek procesu se dokončí podle zákona č. 183/2006 Sb.**

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 je 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 Pardubice 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).

Projednání 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. náleze 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 nabyt 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 zákres 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 majitele, nýbrž v době vyhodnocení této námítky je jejich vlastníkem společnost BP Pardubice s.r.o.

Při úpravě návrhu územního plánu pro 2. opakované veřejné projednání bylo zastavěné území aktualizováno ke dni 1. 6. 2025 (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 vskutku 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 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 zájmů 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 volebním 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 námitky 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 námitkou.

Námítka 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 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:

V návrhu pro 2. opakované veřejné projednání je lokalita vedena jako stabilizovaná plocha OS- SPORT. V předchozí fázi pořízování (v návrhu pro 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 k vydání stanoviska. 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 dne 28.5.2025, č. j. KUPA-12164/2025-2. V tomto konstatoval, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Pro úplnost informací uvádíme, že 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 č.j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29.5.2025 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.

Nad rámec uvedeného se dále dodává, že dle specifických podmínek plochy OS-SPORT je, v souladu s požadavky stanoviska Ministerstva kultury, nepřípustná 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.

Ad 6 – 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 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:

V předmětné lokalitě se zařazení lokality do ploch s rozdílným způsobem využití od opakovaného veřejného projednání nezměnilo.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Na základě výše uvedeného konstatujeme, že Uplatněná námitka nesměruje proti částem návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

K výše uvedenému doplňujeme, že rozsah zastavitelných ploch v lokalitě „Starzone“ byl vymezen s ohledem na přijaté usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/2247/2021 ve znění: „Zastupitelstvo města Pardubic 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 bude plocha 651-K i nadále v návrhu územního plánu vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití NL ležící mimo zastavitelné území tak, jak tomu bylo v návrhu pro veřejné projednání z května 2018, i v návrhu pro opakované veřejné projednání z března 2022.

Podatel námítky se v této části opět odvolává na platnou územní studii i smlouvy uzavřené s městem. K této problematice se pořizovatel vyjádřil viz výše.

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 veřejném projednání, které byly předmětem 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

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 opakovanému veřejnému projednání z března 2022.

V předmětné lokalitě se vymezení zelených pásů a míst krajinného rázu od 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 krajinné

ekologické účinky – zvýšení ekologické stability krajiny, biologické diverzity území, zlepšení vodního režimu krajiny (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 Čivíci;
- 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 výkrese 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.

Ad 8 - 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 plochy změn, nejedná se pouze o plochu změny 244a-Z vyznačeny 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 předchozí opakované veřejné projednání, tedy projednání v roce 2022, namítající požadoval navýšení na 15 m.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem 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 této části je námitka bezpředmětná, jelikož stanovená mikro koncepce v území nedoznala změn.

Dílčí námitka je bezpředmětná, 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, námítky 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).

Ke zbytku pořizovatel uvádí, že 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.

Dílčí námitka je bezpředmětná, 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, námítky 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).

V této části námítky podatel taktéž opět argumentuje zjevným rozporem s územní studií a uzavřenou smluvní dokumentací mezi podatelem a městem Pardubice. K tomuto se již pořizovatel vyjádřil v části vyhodnocení Ad2 – Vývoj zástavby v území.

Ad11 - Ochrana ZPF

Námítka je v této části nedůvodná. Podatel námítky 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 námítky 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 námítky 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 námítky vztahována ke změnám podmínek využití plochy SK.

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.

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 u vybraných struktur. Ke změně stanoveného podílu zastavění a podílu zeleně z hlediska kvantitativního však nedošlo. 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 námítky 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.

Velmi důležitým důvodem pro stanovení podílů zastavění a zeleně jsou požadavky na vsakování vody a zlepšování mikroklimatu v souvislosti s klimatickou změnou. Stanovení koeficientu maximálního zastavění pozemku zajišťuje ochranu před nadměrným využitím pozemku, které by mohlo narušit charakter území.

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.

V rámci úpravy po opakovaném veřejném projednání došlo k sjednocení pojmosloví míry zastavění pozemku a podílu zeleně na terénu. Oba pojmy byly ve výkladu pojmů zrušeny, neboť byly metodicky upraveny v souvislosti s prověřením stanovení obou koeficientů; nově jsou pojmenovány a definovány v kapitole F.3 Podmínky prostorového uspořádání jako podíl zastavění a podíl zeleně.

V rámci úpravy po opakovaném veřejném projednání byla dále zavedena flexibilnější verze uplatnění podílu zeleně tak, aby byla podpořena realizace prvků zelené infrastruktury (např. vegetační střechy). Touto úpravou došlo mimo jiné k umožnění naplnění stanoveného podílu zeleně kombinací zeleně na terénu a zeleně na konstrukci.

V konkrétním případě namítajícího došlo ke zmírnění požadavku uplatnění podílu zeleně, kdy je nově možné požadavek celkového 20 % podílu zeleně (pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit) na pozemku splnit více způsoby. Požadovaný podíl zeleně lze splnit tak, že polovina z něj bude na rostlém terénu, zbývající polovinu je možné řešit zelení na konstrukci.

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 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:

Namítaná podmínka P4 obsažená v návrhu územního plánu pro 2. 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 námítka podatel upozorňuje na škody jemu vzniklé neakceptováním podaných námitek. Uvedené tvrzení o nároku podatele námítka na náhradu škody je pro posouzení námitek proti návrhu územního plánu irelevantní. Pořizovatel vnímá tuto část námítka jako konstatování faktu, které není vztaženo k obsahu návrhu územního plánu, a proto je tato část námítka 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 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 (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 zhotovena a její použití bylo schváleno jako podklad pro rozhodování o změnách v území, nikoli jako podklad pro změnu či pořízení územně plánovací dokumentace, tudíž není pro návrh nového územního plánu závazná.

Ad15 - Právní posouzení legality - nezákonnost postupu

Námítka se v rozsahu bodu 15 zamítá.

Konkrétní námítka 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 námitek 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 pořizení územního plánu v rozporu se zákonem. Související obecná námitka nezákonnosti postupu tedy byla vyhodnocena jako nedůvodná. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích námitek 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 2. 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 2. opakovaného veřejné projednání byl v rozporu se zákonem. Související obecná námitka nezákonnosti obsahu návrhu tedy byla vyhodnocena jako nedůvodná. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích námitek nezákonnosti obsahu viz výše.

Ani námitka neproporcionality územního plánu nebyla vyhodnocena jako důvodná.

Jak již bylo uvedeno výše a jak sám zmiňuje podatel námitek, 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 veřejné projednání i 2. 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 námitek 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 městu 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 námitek 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. 1-9, 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. 4

Aleš Kučera

Pardubice

Námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135833/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím se změnou 241-Z a 240-Z.

Nesouhlasím se změnou na dotčených parcelách s výstavbou koridoru místní dopravy 2 variant.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 98/1 a 108/6, k.ú. Černá za Bory, vlastní dle údajů v KN pan Aleš Kučera, pan Jiří Kučera, pan Vladislav Kučera a paní Ing. Marcela Vavřínová. Pozemkovou parcelu č. 285/7, k.ú. Studánka, vlastní dle údajů v KN pan Aleš Kučera, pan Jiří Kučera, pan Vladislav Kučera a paní Ing. Marcela Vavřínová. 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 2. 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. 98/1, v k.ú. Černá za Bory, vymezen jako zastavitelná plocha 240-Z se způsobem využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“.

V návrhu ÚP pro 2. 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. 108/6, v k.ú. Černá za Bory, vymezen jako zastavitelná plocha 241-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

V návrhu ÚP pro 2. 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 v případě obou předmětných pozemků shodně jedná o zónu V273 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého jsou předmětné pozemky shodně vymezeny v zóně S223 AD – Areálová drobná (pavilónová) zástavba). Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemkové parcely č. 98/1 a 108/6, k.ú. Černá za Bory, jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-29 (v rozsahu plochy 240-Z a 241-Z).

Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemkové parcely č. 98/1 a 108/6, k.ú. Černá za Bory, a pozemková parcela č. 285/7, k.ú. Studánka, jsou zařazeny do koridoru dopravní infrastruktury s označením X04a.

V návrhu ÚP pro 2. 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. 285/7, v k.ú. Studánka, vymezen jako stabilizovaná plocha „NL – PLOCHA LESA“. Tento pozemek není vymezen v ploše 240-Z ani 241-Z.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 240-Z se způsobem využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ a zastavitelné plochy 241-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ a proti vymezení dopravního koridoru „X04a“ na předmětných pozemcích.

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

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

Vedení dopravního koridoru bylo upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání. Pro předmětné území byla na základě požadavku Ředitelství silnic a dálnic s. p. zpracovaná technická studie „I/2 Pardubičky – Sezemice, úprava trasy“ (SUDOP Praha a.s.; 12/2018), která byla jako územně analytický podklad poskytnuta Odboru hlavního architekta Magistrátu města Pardubice a Krajskému úřadu Pardubického kraje dopisem č.j.: 118/74-ŘSD-19-11110 ze 14.06.2019.

Na základě uvedeného územně analytického podkladu byl v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje v rámci jejich 3. aktualizace, s nabytím účinnosti 12.09.2020, vymezen návrhový koridor pro veřejně prospěšnou stavbu č. D66 „přeložka silnice I/2 v úseku Černá za Bory – Sezemice“. Tento koridor v nadřazené územně plánovací dokumentaci byl převzat a zpřesněn do návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Dle informací poskytnutých Ředitelstvím silnic a dálnic s. p. (Zn.: RSD-27227/2022-4) probíhá příprava záměru veřejné prospěšné stavby přeložky silnice I/2 v úseku Pardubičky – Sezemice, která byla schválena Centrální komisí Ministerstva dopravy v listopadu 2020, v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Z dokumentu (Zn.: RSD-382136/2024-2) ze dne 27.9.2024 poskytnutým Ředitelstvím silnic a dálnic s. p. vyplývá, že stavba „I/2 Pardubičky – Sezemice“ bude navazovat na stavby „I/2 Pardubice, jihovýchodní obchvat“ a „I/36 Sezemice – obchvat“. Bude přímým pokračováním jihovýchodního obchvatu Pardubice a bude ústít do stavby obchvatu Sezemice, který bude sloužit jako přivaděč Pardubice a okolí na dálnici D35. Příprava a realizace tohoto projektu je zároveň součástí dlouhodobé snahy vymístění transitzí dopravy z centra krajského města, k čemuž by měla realizace stavby „I/2 Pardubičky – Sezemice“ po propojení jihovýchodního obchvatu Pardubice a obchvatu Sezemice přispět.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že koridor s označením X04a (varianta s využitím nového silničního nadjezdu přes železniční koridor v místní části Černá za Bory) nelze v návrhu územního plánu vynechat.

K části námítky řešící změnu využití plochy s označením 241–Z a 240-Z (dále také jen „předmětné plochy“) uvádíme následující.

Předmětné plochy byly již z hlediska záboru ZPF odsouhlaseny v předchozích etapách projednání územního plánu. Na základě pokynů k úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání byl způsob využití upraven z ploch VN (plochy nerušící výroby) na plochy VL (lehká výroba a skladování) a SK (smíšené komerční). Plocha s označením 240–Z je vymezena pro rozvoj lehké výroby v návaznosti na stávající areál umístěný podél silnice Staročernská ve vazbě na navrhovanou dopravní stavbu východní tangenty. Plocha s označením 241–Z je vymezena pro rozvoj podnikatelských aktivit v návaznosti na stávající areál a navrhovanou plochu 240-Z.

Předmětné plochy jsou vymezeny z důvodu nutné stabilizace ekonomické základny města a vytvoření podmínek pro možný nárůst počtu pracovních příležitostí na území města. Základním předpokladem je nabídka ploch pro možný rozvoj širokého spektra ekonomických aktivit různých segmentů a sektorů hospodářství, generujících nové pracovní příležitosti pro obyvatele města i pro obyvatele okolních obcí, kteří do Pardubice dojíždějí za prací. Pro oživení a další rozvoj místní ekonomiky je nezbytné vytvářet podmínky pro rozvoj malého a středního podnikání, drobného a řemeslného podnikání a výrobních a nevýrobních služeb, tedy segmentů hospodářství s nižšími nároky na vstupy (a tedy např. s nižšími nároky na dopravní obslužnost či kapacitu sítě technického vybavení), ale přitom s vyšší přidanou hodnotou produktu a služeb.

- 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. 1-9, 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
- Technická studie „I/2 Pardubičky – Sezemice, úprava trasy“ (SUDOP Praha a.s.; 12/2018), která byla jako územně analytický podklad poskytnuta Odboru hlavního architekta Magistrátu města Pardubice a Krajskému úřadu Pardubického kraje dopisem č.j.: 118/74-ŘSD-19-11110 ze 14.06.2019
- Vyjádření Ředitelství silnic a dálnic s. p. (Zn.: RSD-27227/2022-4)
- Vyjádření Ředitelství silnic a dálnic s. p. (Zn.: RSD-382136/2024-2) ze dne 27.9.2024

NÁMITKA Č. 5

Václav Staněk

Pardubice

Námitka podána dne 23. 9. 2025, pod č. j.: MmP 131543/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Malou část pozemku p.č. 9/1 v k.ú. Semtín bych chtěl převést z druhu pozemku orná půda na stavební pozemek.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Vzhledem k tomu že máme dva vnuky v dospívajícím věku kteří společně se svými rodiči bydlí v této lokalitě a chtěli by i nadále v pozdější době tady bydlet, bych uvítal kladné vyjádření k této věci.

Zároveň sděluji že předmětný pozemek více než 50. let vlastním a získal jsem jej po svých předcích. Též zde mám více než 60. let trvalé bydliště. Případně v budoucnu vzniklá parcela by zásadně pomohla k bydlení jednomu z vnuku, obzvláště v dnešní omezené bytové nabídce. Pro úplnost uvádím že inženýrské sítě jsou uloženy v těsné blízkosti tohoto pozemku. Na jižní straně nově vzniklého pozemku zůstane zachován vjezd na pozemek 9/1 v šíři cca 3,5 m.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 9/1, k.ú. Semtín, vlastní dle údajů v KN pan Václav Staněk. 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 z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je skoro celý pozemek p.č. 9/1, v k.ú. Semtín, vymezen jako změnová plocha „NL – PLOCHA LESA“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že skoro celý předmětný pozemek je zařazen do plochy změn v krajině s označením 603-K.

V návrhu ÚP pro 2. 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“, kdy část pozemku p.č. 9/1 (velikost 0,137 ha), v k.ú. Semtín je zároveň součástí přestavbové plochy 120-P se způsobem využití „B – Bydlení“. V návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání je zařazení části pozemku p.č. 9/1 (velikost 0,137 ha), v k.ú. Semtín, z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V072 s maximální výškou 9 m, maximální podlažnost 2 + P, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S067 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu.

Námitka směřuje proti vymezení části plochy se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ na předmětném pozemku, kterou namítající požaduje změnit na plochu „B – Bydlení“.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

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

Skoro celá pozemková parcela č. 9/1, k.ú. Semtín, je návrhem ÚP vymezena jako součást plochy změny v krajině 603-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“. Plocha již byla odsouhlasena v předchozích etapách projednání ÚP jako plocha 603a-K (NK) a 603b-K (NK). Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byly obě plochy sloučeny do plochy 603-K.

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy a zástavbu Doubravic z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů průmyslové zóny Semtín od obytného jádra Doubravic. Významnými důvody jsou též podpora biodiverzity, zlepšení retenčních schopností krajiny a zlepšení mikroklimatu.

Namítající požaduje vymezit pro bydlení pouze malou část pozemku p.č. 9/1, k.ú. Semtín. V návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání je část pozemku p.č. 9/1 o velikosti 0,137 ha, k.ú. Semtín, součástí přestavbové plochy 120-P se způsobem využití „B – Bydlení“. Plocha již byla odsouhlasena v předchozích etapách projednání ÚP. Část pozemku byla vložena do zastavitelné plochy pro bydlení z důvodu zarovnání zastavěného obytného území.

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. 1-9, 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. 6

Žadatel 1: **Miroslava Holická**
Pardubice

Žadatel 2: **František Holický**
Pardubice

Námitka podána dne 30.9. 2025, pod č. j.: 134739/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

I. Skutkové okolnosti

1. Žadatelé jsou spoluvlastníky následujících nemovitostí v k.ú. Semtín se spoluvlastnickým podílem každého ze Žadatelů o velikosti id. 1/2 na:

pozemku pare. č. 114/5, (dále jen „Pozemek 1“).

2. Žadatelé jsou spoluvlastníky následujících nemovitostí v k.ú. Trnová se spoluvlastnickým podílem každého ze Žadatelů o velikosti id. 1/2 na:

pozemku pare. č. 225/3, (dále jen „Pozemek 2“),

(Pozemek 1 a Pozemek 2 dále společně jen „Pozemky“).

3. Na internetových stránkách Statutárního města Pardubice, se sídlem Pemštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice, IČ: 00274046 (dále jen „Město“) byl zveřejněn upravený návrh územního plánu Města pro opakované veřejné projednání (dále jen „Návrh“), a to včetně textové a výkresové části.

II. Připomínky

4. Všechny Pozemky jsou navrhovanou změnou dotčeny, jelikož všechna katastrální území, ve kterých se Pozemky nacházejí jsou zahrnuta v Návrhu.

5. Žadatelé tímto v zachované lhůtě podávají ve smyslu ust. § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů proti Návrhu **PŘIPOMÍNKY, a to v rozsahu Pozemků.**

III. Odůvodnění

6. Pozemky jsou nově vyznačeny v Návrhu jako „*plocha změn v krajině*“, když podle informací dostupných Navrhovatelům mají být Pozemky zalesněny.

7. Navrhovatelé netuší, z jakého důvodu má dojít ke změně územního plánu, když Pozemky jsou v současně platném územním plánu označeny jako nezastavěné, resp. nezalesněné. V okolí Pozemků se nachází průmyslové objekty a těsná blízkost dřevin by mohla vést k podstatnému zvýšení požárního rizika. Zalesnění Pozemků (zejm. Pozemku 1) dále nedává smysl ani z pohledu využití daného území, když v těsné blízkosti Pozemku 1 se nachází průmyslové areály.

8. Navrhovatelé tak mají za to, že z hlediska funkčního, dává využití Pozemku 1 pro lehkou výrobu a skladování největší smysl. Je totiž nanejvýš vhodné, aby průmyslové, výrobní či skladovací prostory tvořily funkční celek z hlediska polohy i napojení na infrastrukturu a nebyly atomizovány v zastavěných oblastech. Toto řešení je z pohledu Navrhovatelů nejvhodnějším možným i s ohledem na vzdálenost od zástavby a případné imise. Návrh ováné řešení pak bude mít pro danou lokalitu i výrazný ekonomický přínos, a to včetně přínosu pro veřejné rozpočty.

9. S ohledem na Pozemek 2 pak Navrhovatelé mají za to, že jediným logickým řešením je ponechat tento ve stávajícím stavu, tj. jako ornou půdu, resp. nezastavěné území

10. **Navrhovatelé takž výše uvedených důvodů navrhuji, aby účel Pozemku 1 byl stanoven pro lehkou výrobu a skladování, a to zařazením těchto pozemků do kategorie plochy zastavitelné a aby účel Pozemku 2 byl ponechán ve stávajícím stavu.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 114/5, k.ú. Semtín, vlastní dle údajů v KN pan František Holický a paní Miroslava Holická. Namítající jsou vlastníky uvedeného pozemku. Pozemkovou parcelu č. 225/3, k.ú. Trnová, vlastní dle údajů v KN pan František Holický a paní Miroslava Holická. Namítající jsou vlastníky 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.

Zařazení Pozemku 1:

V návrhu ÚP pro 2. 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 větší část pozemku p.č. 114/5, v k.ú. Semtín, vymezena jako změnová plocha „NL – PLOCHA LESA“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že skoro celý předmětný pozemek je zařazen do plochy změn v krajině s označením 600-K. Zbylá část pozemku p.č. 114/5, v k.ú. Semtín, je vymezena jako stabilizovaná plocha „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ a z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že je součástí dopravního koridoru X21.

Zařazení Pozemku 2:

V návrhu ÚP pro 2. 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. 225/3, v k.ú. Trnová, vymezen jako změnová plocha „NL – PLOCHA LESA“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že skoro celý předmětný pozemek je zařazen do plochy změn v krajině s označením 618b-K.

Námítka směřuje proti vymezení pozemku p.č. 114/5, k.ú. Semtín a pozemku p.č. 225/3, k.ú. Trnová, jako „plocha změn v krajině“, které namítající požaduje změnit u pozemku p.č. 114/5, k.ú. Semtín na plochu „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ a u pozemku p.č. 225/3, k.ú. Trnová, ponechat stávající stav, tj. orná půda, tzn. dle označení plochy s rozdílným způsobem využití v návrhu územního plánu „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 2. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námítka 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

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

Předmětná plocha s označením 600-K byla v rámci návrhu pro veřejné projednání územního plánu vymezena ve shodném rozsahu (tzn. rozloha plochy je 20,7519 ha), avšak s odlišným označením 496-P pro způsob využití VN – nerušící výroba. Vymezená plocha pro nerušící výrobu byla vypuštěna 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.).

Pozemky, které náleží dle návrhu územního plánu do plochy s označením 600-K a 618b-K, bude možné i nadále využívat pro potřeby zemědělské výroby. Smyslem navrhovaného využití je vytvořit možnost budoucího zalesnění, jehož účelem je ochrana bydlení a občanské vybavenosti od sousedního areálu těžké výroby Semtína. Plocha 600-K je vymezena v

návaznosti na stávající lesní plochy z důvodu prostorové a pohledové izolace výrobních a skladových areálů průmyslové zóny Semtín od obytného jádra Trnová a dále z důvodu zlepšení retenčních schopností a dalších ekosystémových služeb krajiny. Vymezení ploch lesa (NL) v pásech oddělujících sídla výrazně zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny a příznivě působí na stávající nepříznivý vodní režim. Plocha 618b-K je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy z důvodu ucelení lesních porostů sloužících k prostorové a pohledové izolaci dopravního koridoru železniční trati a silnice I/37 od obytných území kompaktního města, a dále z důvodu zlepšení plnění ekosystémových služeb krajiny. Důvodem pro vymezení plochy také prostorová a pohledová izolace výrobních a skladových areálů v Semtíně a prodejních hal od obytné lokality Trnová a Kréta. Plocha označená v návrhu územního plánu Pardubice jako 600-K je ve shodném rozsahu vymezena i v platném Územním plánu města Pardubice jako plocha změny v krajině určena pro plochu se způsobem využití PL – plochy plnící funkci lesa.

Návrh způsobu využití předmětného pozemku se tak oproti způsobu využití v platném Územním plánu města Pardubice nemění. Plocha označená v návrhu územního plánu Pardubice jako 618b-K je ve shodném rozsahu vymezena i v platném Územním plánu města Pardubice jako plocha změny v krajině určena pro plochu se způsobem využití KZ – krajinná zeleň. Návrh způsobu využití předmětného pozemku se tak oproti způsobu využití v platném Územním plánu města Pardubice změnil z krajinné zeleně na plochu lesa z důvodu ucelení lesních porostů sloužících k prostorové a pohledové izolaci dopravního koridoru železniční trati a silnice I/37 od obytných území.

K části námítky řešící ochranu ZPF uvádíme, že zákon č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) v jeho § 4 odst. 3 uvádí následující:

Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Dle § 5 zákona o ochraně ZPF, platí: „Při územně plánovací činnosti: aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděná podle zvláštních předpisů zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace povinni řídit se zásadami této ochrany, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější“.

Plocha 600-K je vymezena na ZPF II., III a IV. třídy ochrany. Celkový zábor ZPF pro plochu 600-K je 20,7519 ha, zábor II. třídy ochrany je 5,1864 ha, zábor III. třídy ochrany je 4,0681 ha, zábor IV. třídy ochrany je 11,4974 ha. Jak je již uvedeno výše, na způsobu využití předmětné plochy se oproti platnému Územnímu plánu města Pardubice nic nemění. V souvislosti s tím tedy uvádíme, že předmětná plocha byla již z hlediska předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu jednou vyhodnocena v rámci pořizování platného Územního plánu města Pardubice a k tomuto vyhodnocení byl získán souhlas příslušného dotčeného orgánu.

Plocha 618b-K je vymezena na ZPF III. a IV. třídy ochrany. Celkový zábor ZPF pro plochu 618b-K je 2,0886 ha, zábor III. třídy ochrany je 0,0739 ha, zábor IV. třídy ochrany je 2,0147 ha.

Nad rámec uvádíme, že veřejnému zájmu na ochranu ZPF II. třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem zajištění ekologické stability, zlepšení vodního režimu a adaptace na klimatické změny. Plochy 600-K a 618b-K („NL – PLOCHA LESA“) jsou vymezeny jako plochy změny v krajině, které většinou neznamenaají trvalou likvidaci půdního profilu jako v případě zastavitelných ploch. Plochy změn v krajině jsou obecně pro krajinu prospěšné – zvyšují její ekologickou stabilitu, zlepšují vodní režim území, zlepšují estetické působení krajiny apod.

Na území města je dle evidence Katastru nemovitostí 1042 ha lesní půdy (pozemky určené k plnění funkcí lesa, dále též „PUPFL“), což je jen 12,6 % území města. Tento poměr je i přes mírné zvýšení v období zpracování ÚP výrazně pod průměrem České republiky a Pardubického kraje, což se odráží na nepříznivém stavu krajiny města (nízká ekologická stabilita, nepříznivý vodní režim).

Ke zlepšení situace jsou právě v návrhu územního plánu vymezeny plochy lesní jako plochy změn v krajině. Jedná se o 46 ploch o rozloze 124 ha. Důvodem pro vymezení nových ploch lesních je zejména zlepšení ekologické stability krajiny a vodního režimu krajiny. Z územního hlediska sleduje vymezení ploch lesních základní principy koncepce uspořádání krajiny a zejména principy krajinné kompozice.

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. 1-9, 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
- stanovisko Ministerstva životního prostředí (č. j. MZP/2018/550/904, ze dne 4.7.2018)
- zákon č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu

NÁMITKA Č. 7

Mgr. Ing. Libor Illek
Praha

Mgr. Petra Hanušová
Brno

Mgr. Martin Illek
Pardubice

Právně zastoupeni: JUDr. Tomášem Opletalem, advokátek a společníkem OHBS Legal s.r.o., advokátní kancelář, Praha

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 134238/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

I. Skutkové okolnosti

1. Navrhovatel 1 je spoluvlastníkem následujících nemovitostí v k.ú. Semtín se spoluvlastnickým podílem Navrhovatele 1 o velikosti id. 1/2:

- pozemku parc. č. 131/1,
- pozemku parc. č. 123/1,
- pozemku parc. č. 112/3

to vše zapsáno na LV č. 749 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (dále jen „**Pozemky 1**“).

2. Navrhovatelé jsou spoluvlastníky následujících nemovitostí v k.ú. Semtín se spoluvlastnickým podílem každého ze Navrhovatelů o velikosti id. 1/3 na:

- pozemku parc. č. 40/94,
- pozemku parc. č. 36/3,
- pozemku parc. č. 40/95

to vše zapsáno na LV č. 725 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (dále jen „**Pozemky 2**“).

3. Navrhovatelé jsou spoluvlastníky následujících nemovitostí v k.ú. Ohrazenice se spoluvlastnickým podílem každého ze Navrhovatelů o velikosti id. 1/3 na

- pozemku parc. č. 70/35,

zapsáno na LV č. 1128 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (dále jen „**Pozemek 3**“),

(Pozemky 1, Pozemky 2 a Pozemek 3 dále společně jen „**Pozemky**“).

4. Na internetových stránkách Statutárního města Pardubice, se sídlem Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice, IČ: 00274046 (dále jen „**Město**“) byl zveřejněn upravený návrh územního plánu Města pro opakované veřejné projednání (dále jen „**Návrh**“), a to včetně textové a výkresové části.

II. Připomínky

5. Všechny Pozemky jsou navrhovanou změnou dotčeny, jelikož všechna katastrální území, ve kterých se Pozemky nacházejí jsou zahrnuta v Návrhu.

6. Navrhovatelé tímto v zachované lhůtě podávají ve smyslu ust. § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů proti Návrhu **PŘIPOMÍNKY, a to v rozsahu Pozemků.**

III.

Část A – Pozemky 1

7. Pozemky 1 jsou nově vyznačeny v Návrhu jako „*plocha změn v krajině*“, když podle informací dostupných Navrhovateli 1 mají být Pozemky 1 zalesněny.

8. Navrhovatel 1 netuší, z jakého důvodu má dojít ke změně územního plánu, když Pozemky 1 jsou v současně platném územním plánu označeny jako nezastavěné, resp. nezalesněné. Z tohoto důvodu podává Navrhovatel 1 tento svůj podnět opakovaně (původní námitku podal Navrhovatel při přechozím projednání v roce 2022). V okolí Pozemků 1 se nachází průmyslové objekty a těsná blízkost dřevin by mohla vést k podstatnému zvýšení požárního rizika. Zalesnění Pozemků 1 dále nedává smysl ani z pohledu využití daného území, když v těsné blízkosti Pozemků 1 se nachází průmyslové areály.

9. V předchozích verzích návrhů územního plánu byly Pozemky 1 zamýšleny pro lehkou výrobu a skladování. Navrhovateli 1 není zřejmé, proč v rámci Návrhu došlo k tak podstatné změně, která není žádným způsobem zdůvodněna.

10. Navrhovatel 1 tak má za to, že z hlediska funkčního dává využití pro lehkou výrobu a skladování největší smysl. Je totiž nanejvýš vhodné, aby průmyslové, výrobní či skladovací prostory tvořily funkční celek z hlediska polohy i napojení na infrastrukturu a nebyly atomizovány v zastavěných oblastech. Toto řešení je z pohledu Navrhovatele 1 nejvhodnějším možným i s ohledem na vzdálenost od zástavby a případné imise. Navrhované řešení pak bude mít pro danou lokalitu i výrazný ekonomický přínos, a to včetně přínosu pro veřejné rozpočty.

11. Navrhovatel 1 tak z výše uvedených důvodů navrhuje, aby účel Pozemků 1 byl stanoven pro lehkou výrobu a skladování, a to zařazením těchto pozemků do kategorie plochy zastavitelné.

Část B – Pozemky 2

12. Pozemky 2 navazují na stávající výstavbu v lokalitě Obora v Doubravících, když tato lokalita je mezi zájemci velmi oblíbená. O jednotlivé parcely v této lokalitě je velký zájem, když z celkového počtu 83 rodinných domů je od listopadu 2020 do dnešního dne 76 rodinných domů již prodáno či zahájena jejich výstavba. Předpokládáme prodej a výstavbu zbývajících rodinných domů (7) v rámci tohoto a následujícího roku. Je tak zřejmé, že se jedná o velmi atraktivní lokalitu s možností dalšího potenciálního rozvoje, když obecným zájmem je danou lokalitu rozšířit i o navazující plochy. Kupující pak mají pochopitelně zájem především o pozemky s rodinnými domy. Kromě těchto je však evidentní zájem i o samostatné garáže či o zahrádky, mimo jiné za účelem výsadby stromů. Z uvedeného je tak patrné, že potenciál lokality není ani zdaleka vyčerpán, když naopak nejvhodnější variantou je možnost výstavby v této lokalitě rozšířit.

13. Navrhovatelé zajistili v předmětném území vybudování potřebných sítí pro napojení rodinných domů, a to včetně napojení na nezbytné komunikace. Kapacita vybudovaných sítí je dostatečná i pro připojení dalších plánovaných rodinných domů. Vybudované sítě technické a dopravní infrastruktury jsou uspořádány tak, že napojení dalších ploch nevyvolá potřebu dodatečných nákladů. Komunikace a sítě jsou připraveny tak, že obsahují napojovací body pro připojení dalších komunikací, a to vše na základě povolení příslušného stavebního úřadu, který si tak musel být existence záměru vědom a zjevně neměl potřebu se proti němu vyhradit. S ohledem na celkovou přípravu výstavby a celkovou strukturu členění daného území je pak logické, že Pozemky 2 představují zcela přirozenou plochu pro další rozvoj města, tedy pro zajištění kvalitního a žádaného bydlení pro jeho stávající i budoucí obyvatele. Při realizaci již stávající lokality výstavby rodinných domů byly vyřešeny všechny problémy dané limity území tak, aby i další rozvojové plochy byly z tohoto pohledu bezkonfliktní.

14. V rámci dosavadní výstavby Navrhovatelé vždy plnili své veškeré závazky. V současné době je pak již vybudována bariéra (resp. betonový plot) podél v blízkosti se nacházející železniční trati tak, aby byla zajištěna ochrana jednotlivých vlastníků rodinných domů proti hluku. Kromě této protihlukové stěny pak byly dále vybudovány protihluková opatření za účelem odclonění hluku ze strany železniční trati a dále vybudován zemní val. Z výše uvedeného je tak zřejmé, že lokalita je na další výstavbu připravena tak, aby tato mohla bezodkladně začít. Není tak potřeba zdlouhavě jakoukoliv jinou lokalitu připravovat a kultivovat, když v tomto místě může výstavba začít prakticky okamžitě.

15. Výstavba v dané lokalitě pak nepochybně pozvedne i atraktivitu pozemků sousedících s Pozemky 2 a povede ke zkultivování i veřejného prostoru, když dokončení výstavby na Pozemcích 2 bude mít za následek větší estetičnost daného území.

16. V neposlední řadě pak výstavba na Pozemcích 2 bude mít za důsledek příliv lidského i finančního kapitálu, v důsledku čehož bude benefitovat i celý region.

17. S ohledem na výše uvedené tak Navrhovatelé žádají, aby na Pozemcích 2 byla umožněna výstavba, a to zařazením těchto pozemků do kategorie plochy zastavitelné, do ploch s funkčním využitím pro bydlení.

Část C – Pozemek 3

18. Pozemek 3 funkčně navazuje na zástavbu místní části Ohrazenice.

19. Navrhovatelé mají za to, že by na Pozemku 3 měla být umožněna výstavba, a to zejména z důvodu funkčního propojení se zástavbou na přiléhajících pozemcích. Výstavba na tomto pozemku by tak funkčně uzavřela a dokonponovala celý prostor, a to i z pohledu celého sídla / města. Výstavba na Pozemku 3 pak bude profitovat z dobré dopravní dostupnosti a připojení na místní komunikace, jakož i ze stávající infrastruktury.

20. Z výstavby na Pozemku 3 by pak benefitovalo i široké okolí, včetně provozovatelů služeb.

21. Jak již bylo zmíněno v rámci části B, o výstavbu v tomto území je významný zájem, proto by přispěla ke kultivaci nejen soukromého, ale i veřejného prostoru.

22. S ohledem na výše uvedené tak Navrhovatelé žádají, aby na Pozemku 3 byla umožněna výstavba, a to zařazením těchto pozemků do kategorie plochy zastavitelné.

Mgr. Ing. Libor Illek

Mgr. Petra Hanušová

Mgr. Martin Illek

zast. JUDr. Tomášem Opletalem, advokátem

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 131/1, 123/1 a 112/3, k.ú. Semtín, vlastní dle údajů v KN Ing. Libor Illek společně s dalším vlastníkem v podílovém spoluvlastnictví. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku ve výši ½ podílu (dále též jen „Pozemky č. 1“).

Pozemkové parcely č. 40/94, 36/3 a 40/95, k.ú. Semtín, vlastní dle údajů v KN Ing. Libor Illek, Mgr. Martin Illek a Mgr. Petra Hanušová v podílovém spoluvlastnictví. Každý z namítajících je vlastníkem uvedených pozemků ve výši ⅓ podílu (dále též jen „Pozemky č. 2“).

Pozemkovou parcelu č. 70/35, k.ú. Ohrazenice, vlastní dle údajů v KN Ing. Libor Illek, Mgr. Martin Illek a Mgr. Petra Hanušová v podílovém spoluvlastnictví. Každý z namítajících je vlastníkem uvedených pozemků ve výši ⅓ podílu (dále též jen „Pozemek č. 3“).

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 2. opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou výše uvedené pozemky č. 1 součástí plochy změny v krajině 600-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

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 výše uvedené pozemky č. 2 zařazeny do plochy stabilizované se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

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 je výše uvedený pozemek č. 3 zařazen do plochy stabilizované se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

V části pozemků č. 1 směřuje námitka proti vymezení plochy změny v krajině 600-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ na předmětných pozemcích a požaduje vymezení plochy pro lehkou výrobu a skladování.

V části pozemků č. 2 směřuje námitka ke změně nezastavěného území na zastavitelnou plochu umožňující výstavbu pro bydlení.

V části pozemku č.3 směřuje námitka ke změně nezastavěného území na zastavitelnou plochu, kdy v obsahu námítky není požadováno konkrétní funkční využití zastavitelné plochy.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Využití pozemků dotčených námitkou se od opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětného území **nedotkla**.

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

Nad rámec uvedeného dále uvádíme, že předmětné pozemky č. 1 byly jak v návrhu pro opakované veřejné projednání i v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání vymezeny jako plocha změny v krajině 600-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Předmětné pozemky č. 2 byly jak v návrhu pro veřejné projednání, tak v návrhu pro opakované veřejné projednání i v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

A též předmětný pozemek č. 3 byl jak v návrhu pro veřejné projednání, tak v návrhu pro opakované veřejné projednání i v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání vymezen jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“. Na předmětném pozemku nebyla v žádné dosud projednávané etapě návrhu územního plánu ani v platném ÚPm Pardubice vymezena zastavitelná plocha.

Závěrem upozorňujeme, že na určitou 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. 1-9, 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. 8

Petra Müllerová

Pardubice

Námitka podána dne 26.9. 2025, pod č. j.: 132926/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem majitelka objektu na adresa Hůrka 1792, Pardubice a tímto podávám námitku k novému návrhu Územního plánu, kde je náš objekt zařazen nově do plochy veřejného prostranství. Touto změnou ztratíme možnost dělat jakékoliv stavební úpravy a objekt tím velmi ztratí na tržní hodnotě.

Tímto vznáším námitku k návrhu Územního plánu a žádám o zařazení objektu do plochy smíšené komerční, tak jako jsou zařazeny i sousední objekty.

Pokud mé námitce nebude vyhověno, budu muset podniknout další právní kroky k ochraně svého majetku a jeho tržní hodnoty.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. st. p.č.9541, p.č. 1134/2, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Flekačová Monika, Ve Stezkách 780, Studánka, 53003 Pardubice a paní Müllerová Petra, Potěšilova 302, Studánka, 53003 Pardubice, obě s polovičním podílem. 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 2. opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou p.p.č. st. p.č.9541, p.č. 1134/2 součástí přestavbové plochy 221a-P o výměře 0,279 ha se způsobem funkčního využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky, resp. celá plocha 221a-P je zařazena do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-24. I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V171 s maximální výškou 36 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S126, popsanou OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu. I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého se jedná o plochu označenou PP006 vymezenou jako plochu zahrnující pozemky, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Statutárního města Pardubice, viz návrh ÚP textová část kap. H.2 str. 184.

I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ zahrnující celoměstský systém veřejných prostranství a jejich propojení zobrazuje centrum sídliště Dubina jako lokální centrum, významné veřejné prostranství, plochu brána do města, a to pod názvem „Brána do města Dubina“. Pozemky jsou součástí nově vymezených, výše uvedených, koncepčně řešených ploch veřejných prostranství ve městě, resp. v této části města.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, do které jsou zařazeny sousední objekty s obdobným způsobem stávajícího využití.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 neprojednávává 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřazený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

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.

Dílčí námitka je bezpředmětná, 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, námítky 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).

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

Jak již bylo uvedeno výše předmětné pozemky jsou součástí plochy s označením PP006. Jedná se o plochu veřejného prostranství přesněji o plochu centrálního náměstí mezi stávajícím sídlištěm Dubina a nově navrhovaným smíšeným obytným souborem Nová Dubina (plocha 221a-P). Plocha s označením PP006 v souvislosti s v těsné blízkosti vymezenými plochami PP007 a PP008 tvoří dohromady plochu pro rozšíření stávajícího náměstí na Dubině a prodloužení tohoto prostoru do nově rozvíjeného obytného celku Nová Dubina. Tyto plochy jsou vhodně umístěny v centru obytného jádra urbanistické lokality Dubina a vytváří urbanistické centrum lokality. Plochy PP006, PP007, PP008 a stabilizované plochy veřejných prostranství zde utvářejí významný kompoziční prvek v urbanistické struktuře lokality, zprostředkovává propojení do obytných částí lokality Dubina a do centra města. Spolu s dopravní tepnou ulice Hůrka zajišťuje veřejné prostranství obsluhu obou obytných území lokality Dubina veřejnou hromadnou dopravou. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění optimální dostupnosti a dostatečné výměry ploch veřejných prostranství pro potřebu každodenní rekreace obyvatel města.

ÚP stanovil v kap. C.1 Zásady urbanistické koncepce a kompozice města. Dotčené pozemky jsou součástí brány města v lokalitě Dubina, která je umístěna na jedné z nejvýznamnějších dopravních os města. Jedná se zároveň o vstup do území kompaktního města, významově a prostorově akcentovaného a soustředujícího funkce nadmístního významu.

Pozemky jsou součástí významného veřejného prostranství a jako takové spoluvytváří lokální centrum Dubina. Jelikož se jedná o soukromé nemovitosti, vytváří územní plán předpoklady pro jejich vykoupení ve veřejném zájmu od současného vlastníka, a to formou předkupního práva.

Systém veřejných prostranství je základním systémem každého území, zajišťujícím jeho základní fungování a determinujícím zásadně jeho urbanistickou strukturu a všechny prostorové a provozní vazby v území. Jako takový musí být systém veřejných prostranství chráněn a dále citlivě rozvíjen.

Dle katastru se jedná na pozemku st. p.č. 9541 o jinou stavbu. Objekt i pozemek na st.p.č. 9541 i okolní pozemek 1134/2 oba v k.ú. Pardubice jsou umístěny v komerční zóně, v současném ÚP je plocha zařazena do stavové plochy OVP občanská vybavenost vyšší – obchod. Na pozemku je existující stavba, která je komerčně využívána jako prodejna, kanceláře a sklad, doplněna o manipulační plochu s parkovištěm. Způsob využití se oproti platnému ÚP mění na veřejné prostranství. Plocha 221a-P je oddělena z důvodu, že je vymezena v zastavěném území a tudíž jde o plochu přestavby. Plochy 221a-P a 221b-Z (zastavitelná plocha v těsné blízkosti plochy 221a-P) byly vymezeny z důvodu dotvoření centrální plochy veřejného prostranství plnícího roli komunitního centra obytné lokality Dubina za účelem utváření identity místa, zlepšování sociální soudržnosti uživatelů a posilování jejich sounáležitosti s územím, ve vazbě na lokální centrum Dubina. Plochy byly vymezeny na ZPF I. a IV. třídy ochrany. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšších tříd ochrany je nadřazen veřejný zájem na rozvoj veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Plochy byly vymezeny v rámci nově rozvíjeného obytného souboru Nová Dubina. Okolní území je již převážně urbanizované. Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území; její realizaci lze naopak hydrologické a odtokové poměry v území příznivě ovlivnit.

Územním plánem nejsou dotčena stávající práva majitelů. Pozemky a budovy na nich lze i nadále využívat pro již zkolaudovaný účel.

Jak je již výše uvedeno celá plocha 221a-P je zařazena do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-24. Tato územní studie je aktuálně v procesu pořizování. Jedná se o územní studii „Dubina – sever“, která volně navazuje na území řešené v rámci ÚS Hůrka a ÚS Nová Hůrka a zároveň navazuje na stávající sídliště Dubina. Tato územní studie vychází z podmínek nastavených platným územním plánem a zároveň respektuje návrhu nového územního plánu.

Závěrem sdělujeme, že v souvislosti s uvedeným je v předmětné věci zásadní vazba mezi fakty, že se jedná o přestavbovou plochu, o plochu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Statutárního města Pardubice a o plochu kde se aktuálně zpracovává územní studie. Jednotlivé zmíněné aspekty se vzájemně doplňují a podporují a společně usnadní cestu k dotvoření osy veřejných prostranství na Dubině. V rámci kompaktního města bylo identifikováno množství ploch nevyužitých, nevhodně nebo nedostatečně využitých, které jsou formou vymezení ploch přestaveb navrženy k novému využití umožňujícím plnohodnotné zapojení ploch do struktury kompaktního města a vytvoření, resp. dotvoření městského charakteru kompaktního města v tomto konkrétním případě se vymezením plochy přestavby PP006 jedná o dotvoření veřejných prostranství v městské části Dubina. Toto ctí i aktuálně zpracovávaná územní studie „Dubina-sever“, která svým návrhem podporuje osu veřejného prostranství v centru obytného jádra. Stanovení předkupního práva ve prospěch Statutárního města Pardubice nabízí možnosti dohody města a majitele pozemků (například možnost směny pozemků apod.), nejedná se o právo vyvlastnění. Pořizovatel pro úplnost informací dodává, že zrušení předkupního práva dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění bude předmětem změny územního plánu po jeho vydání. Namísto předkupního práva bude do budoucna navržen adekvátní nástroj, který rovněž povede k dohodě mezi městem a majitelem předmětných pozemků vymezených pro veřejné prostranství.

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. 1-9, 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. 9

Monika Flekačová

Pardubice

Námitka podána dne 26.9. 2025, pod č. j.: 132794/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem majitelka objektu na adresa Hůrka 1792, Pardubice a tímto podávám námitku k novému návrhu Územního plánu, kde je náš objekt zařazen nově do plochy veřejného prostranství. Touto změnou ztratíme možnost dělat jakékoliv stavební úpravy a objekt tím velmi ztratí na tržní hodnotě.

Tímto vznáším námitku k návrhu Územního plánu a žádám o zařazení objektu do plochy smíšené komerční, tak jako jsou zařazeny i sousední objekty.

Pokud mé námitce nebude vyhověno, budu muset podniknout další právní kroky k ochraně svého majetku a jeho tržní hodnoty.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. st. p.č.9541, p.č. 1134/2, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Flekačová Monika, Ve Stezkách 780, Studánka, 53003 Pardubice a paní Müllerová Petra, Potěšilova 302, Studánka, 53003 Pardubice, obě s polovičním podílem. 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 2. opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou p.p.č. st. p.č.9541, p.č. 1134/2 součástí přestavbové plochy 221a-P o výměře 0,279 ha se způsobem funkčního využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky, resp. celá plocha 221a-P je zařazena do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-24. I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V171 s maximální výškou 36 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S126, popsanou jako OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu. I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, dle kterého se jedná o plochu označenou PP006 vymezenou jako plochu zahrnující pozemky, pro které lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Statutárního města Pardubice, viz návrh ÚP textová část kap. H.2 str. 184.

I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ zahrnující celoměstský systém veřejných prostranství a jejich propojení zobrazuje centrum sídliště Dubina jako lokální centrum, významné veřejné prostranství, plochu brána do města, a to pod názvem „Brána do města Dubina“. Pozemky jsou součástí nově vymezených, výše uvedených, koncepčně řešených ploch veřejných prostranství ve městě, resp. v této části města.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, do které jsou zařazeny sousední objekty s obdobným způsobem stávajícího využití.

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

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.

Dílčí námítka je bezpředmětná, 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, námítky a připomínky mohou být uplatněny pouze k těm částem řešení, které se při podstatné úpravě návrhu změnilo (dle § 53 odst. 2 ve spojení s § 52 stavebního zákona).

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

Jak již bylo uvedeno výše předmětné pozemky jsou součástí plochy s označením PP006. Jedná se o plochu veřejného prostranství přesněji o plochu centrálního náměstí mezi stávajícím sídlištěm Dubina a nově navrhovaným smíšeným obytným souborem Nová Dubina (plocha 221a-P). Plocha s označením PP006 v souvislosti s v těsné blízkosti vymezenými plochami PP007 a PP008 tvoří dohromady plochu pro rozšíření stávajícího náměstí na Dubině a prodloužení tohoto prostoru do nově rozvíjeného obytného celku Nová Dubina. Tyto plochy jsou vhodně umístěny v centru obytného jádra urbanistické lokality Dubina a vytváří urbanistické centrum lokality. Plochy PP006, PP007, PP008 a stabilizované plochy veřejných prostranství zde utvářejí významný kompoziční prvek v urbanistické struktuře lokality, zprostředkovává propojení do obytných částí lokality Dubina a do centra města. Spolu s dopravní tepnou ulice Hůrka zajišťuje veřejné prostranství obsluhu obou obytných území lokality Dubina veřejnou hromadnou dopravou. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění optimální dostupnosti a dostatečné výměry ploch veřejných prostranství pro potřebu každodenní rekreace obyvatel města.

ÚP stanovil v kap. C.1 Zásady urbanistické koncepce a kompozice města. Dotčené pozemky jsou součástí brány města v lokalitě Dubina, která je umístěna na jedné z nejvýznamnějších dopravních os města. Jedná se zároveň o vstup do území kompaktního města, významově a prostorově akcentovaného a soustřeďujícího funkce nadmístního významu.

Pozemky jsou součástí významného veřejného prostranství a jako takové spoluvytváří lokální centrum Dubina. Jelikož se jedná o soukromé nemovitosti, vytváří územní plán předpoklady pro jejich vykoupení ve veřejném zájmu od současného vlastníka, a to formou předkupního práva.

Systém veřejných prostranství je základním systémem každého území, zajišťujícím jeho základní fungování a determinujícím zásadně jeho urbanistickou strukturu a všechny prostorové a provozní vazby v území. Jako takový musí být systém veřejných prostranství chráněn a dále citlivě rozvíjen.

Dle katastru se jedná na pozemku st. p.č. 9541 o jinou stavbu. Objekt i pozemek na st.p.č. 9541 i okolní pozemek 1134/2 oba v k.ú. Pardubice jsou umístěny v komerční zóně, v současném ÚP je plocha zařazena do stavové plochy OVP občanská vybavenost vyšší – obchod. Na pozemku je existující stavba, která je komerčně využívána jako prodejna, kanceláře a sklad, doplněna o manipulační plochu s parkovištěm. Způsob využití se oproti platnému ÚP mění na veřejné prostranství. Plocha 221a-P je oddělena z důvodu, že je vymezena v zastavěném území a tudíž jde o plochu přestavby. Plochy 221a-P a 221b-Z (zastavitelná plocha v těsné blízkosti plochy 221a-P) byly vymezeny z důvodu dotvoření centrální plochy veřejného prostranství plnícího roli komunitního centra obytné lokality Dubina za účelem utváření identity místa, zlepšování sociální soudržnosti uživatelů a posilování jejich soudržnosti s územím, ve vazbě na lokální centrum Dubina. Plochy byly vymezeny na ZPF I. a IV. třídy ochrany. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšších tříd ochrany je nadřazen veřejný zájem na rozvoj veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. Plochy byly vymezeny v rámci nově rozvíjeného obytného souboru Nová Dubina. Okolní území je již převážně urbanizované. Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území; její realizaci lze naopak hydrologické a odtokové poměry v území příznivě ovlivnit.

Územním plánem nejsou dotčena stávající práva majitelů. Pozemky a budovy na nich lze i nadále využívat pro již zkolaudovaný účel.

Jak je již výše uvedeno celá plocha 221a-P je zařazena do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-24. Tato územní studie je aktuálně v procesu pořizování. Jedná se o územní studii „Dubina – sever“, která volně navazuje na území řešené v rámci ÚS Hůrka a ÚS Nová Hůrka a zároveň navazuje na stávající sídliště Dubina. Tato územní studie vychází z podmínek nastavených platným územním plánem a zároveň respektuje návrhu nového územního plánu.

Závěrem sdělujeme, že v souvislosti s uvedeným je v předmětné věci zásadní vazba mezi fakty, že se jedná o přestavbovou plochu, o plochu, pro kterou lze uplatnit předkupní právo ve prospěch Statutárního města Pardubice a o

plochu kde se aktuálně zpracovává územní studie. Jednotlivé zmíněné aspekty se vzájemně doplňují a podporují a společně usnadní cestu k dotvoření osy veřejných prostranství na Dubině. V rámci kompaktního města bylo identifikováno množství ploch nevyužitých, nevhodně nebo nedostatečně využitých, které jsou formou vymezení ploch přestaveb navrženy k novému využití umožňujícím plnohodnotné zapojení ploch do struktury kompaktního města a vytvoření, resp. dotvoření městského charakteru kompaktního města v tomto konkrétním případě se vymezením plochy přestavby PP006 jedná o dotvoření veřejných prostranství v městské části Dubina. Toto ctí i aktuálně zpracovávaná územní studie „Dubina-sever“, která svým návrhem podporuje osu veřejného prostranství v centru obytného jádra. Stanovení předkupního práva ve prospěch Statutárního města Pardubice nabízí možnosti dohody města a majitele pozemků (například možnost směny pozemků apod.), nejedná se o právo vyvlastnění. Pořizovatel pro úplnost informací dodává, že zrušení předkupního práva dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění bude předmětem změny územního plánu po jeho vydání. Namísto předkupního práva bude do budoucna navržen adekvátní nástroj, který rovněž povede k dohodě mezi městem a majitelem předmětných pozemků vymezených pro veřejné prostranství.

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. 1-9, 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. 10

Karel Polák

Pardubice

Námitka podána dne 30.9. 2025, pod č. j.: 134878/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

- 1.) Žádám o výškové sjednocení ploch 223a-Z a 223f-Z – žádám za pozemky 1201, 1202 k.ú. Pardubice v našem vlastnictví.
- 2.) Žádáme o změnu u části pozemku 1168/1 a celé pozemky 1167 a 1107/116 v našem vlastnictví pro možné využití „RI - Individuální rekreace“.
- 3.) Žádáme o převod pozemků 1168/1, 1107/73 na plochy Individuální rekreace – RI, nebo části pro bydlení – B.
- 4.) Žádám o změnu u pozemku 1107/90 v našem vlastnictví na plochu RN jako je sousední pozemek – 1107/88 k.ú. Pardubice - plocha 486a-Z.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Add 1.) V tomto území město Pardubice zadalo územní studii na tyto pozemky jako na celé území. Je proto velmi vhodné a důvodné vymezit obě plochy do výšek dle prováděné studie pro výstavbu. V rámci připomínky je vhodné zahrnout i pozemky 1199/35, 1200, 1199/36, 1206, 1207 a plochy navazující komerční výstavby 219d-Z. Žádám o sjednocení výšek v návaznosti na zadanou a nyní zpracovávanou územní studii této lokality.

Add 2.) Žádali jsme po mnoha letech čekání letos o změnu stávajícího územního plánu na část pozemku 1168/1 a pozemky 1167 a 1107/116 v našem vlastnictví pro možné využití „RI - Individuální rekreace“ (jako pozemky v sousedství). Žádáme tedy o změnu alespoň v severní části nad stále plánovaným „Poldrem“ na těchto pozemcích v rámci tohoto Nového Územního plánu města. Rozsah viz naše letošní žádost o změnu stávajícího ÚP.

Add 3.) Žádáme zvážit jestli je nutné plánovat pozemky pro Poldr, který dvě desítky let nebyl realizován. Čekalo se na stavbu „obchvatu“ dle dokumentací, město Pardubice si naplánovalo bez ostatních vlastníků v lokalitě akci „Zemník“, který se nakonec stejně nerealizoval. Stejně se „Poldr“ nerealizoval jak je v dokumentacích v návaznosti na stavbu obchvatu. Z tohoto důvodu žádáme, o přehodnocení záměru Poldru (viz naše minulé připomínky) a převod pozemků 1168/1, 1107/73 na plochy Individuální rekreace nebo alespoň v části plochy bydlení - B. Tyto by logicky navazovali na rekreační plochy v sousedství. Ve městě je málo ploch pro Individuální rekreaci, i toto je tedy důvodem pro rozšíření ploch RI a nové využití těchto míst. Případně Poldr alespoň v Novém územním plánu bezdůvodně nezvětšovat oproti stávajícímu stavu. Naše minulé námitky k Poldru byly zasílány 30.3.2022 a 3.7.2018. V nich je zdůvodněno, proč je projekt Poldru dnes už chybně vypočten, a proč v tomto místě nebude fungovat. Nebyl potřeba ani při záplavách minulý rok v létě, kdy byly zaplaveny jiné části města než je tato, a město nechávalo občany vyklízet sklepy.

4) Vzhledem k sousednímu využití pozemku RN žádám o rozšíření stejného využití i pro náš pozemek 1107/90 (velikost 868m²). Důvodem je, že se nejedná o velkou plochu, ani se nerozšiřuje stávající zbytečně velká plocha, a nově vzniklá bude lépe využitelná. Stávající využití jako zemědělské půdy bude nereálné a pro zemědělskou techniku (kombajny, traktory) v podstatě nedostupné. Pozemek vhodný pro parkování ve sportovním areálu – naproti příjezdu do lokality.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1201, 1202, 1168/1, 1167, 1107/116, 1107/73, 1107/90 k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Polák Karel v rozsahu ½ a pan Svačina Pavel taktéž v rozsahu ½. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

V námitce uvedené pozemky p.č. 1199/35, 1200, 1199/36 v k.ú. Pardubice nejsou ve vlastnictví namítajícího. Sám však uvádí požadavek týkajících se těchto pozemků formuluje jako připomínku.

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.

Ad1) V návrhu ÚP pro 2. 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 pozemek p.č. 1201 v k.ú. Pardubice vymezen jako plocha s rozdílným způsobem využití „B-Bydlení“, pozemek p.č. 1202 v k.ú. Pardubice vymezen převážně v ploše s rozdílným způsobem využití „B-Bydlení“, zčásti v ploše „PV – Veřejné prostranství“ a zcela minoritně v ploše „ZV – Veřejné prostranství – veřejná zeleň“. Z hlediska prostorového uspořádání je zařazení předmětných pozemků zřejmě z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V170 s maximální výškou 12 m

Námítka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V170, přičemž namítající požaduje výškové sjednocení ploch 223a-Z a 223f-Z, konkrétně je požadavek směřován vůči pozemkům p.č. 1201, 1202 k.ú. 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby od opakovaného veřejného projednání nezměnily, 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.

Plochy 223a-Z a 223f-Z jsou ve výškové zóně V170, pro které platí totožná regulace zástavby do 12 m výšky, již od opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Pardubice v roce 2022. Požadavek namítajícího na výškové sjednocení obou ploch je tak bezpředmětný, jelikož obě plochy již výškově sjednoceny jsou.

Upozorňujeme, že v rámci návrhu pro 2.OVP došlo pouze ke změně rozsahu plochy 223f-Z – část plochy byla po opakovaném veřejném projednání převedena do stabilizované plochy, část oddělena jako plocha 219c-Z s využitím SK dle pokynu zohledňujícího vydané územní rozhodnutí. Ke změnám ve výškové regulaci obou ploch však nedošlo.

U dále zmiňovaných pozemků v rámci bodu 1, tedy pozemků p.č. 1199/35, 1200, 1199/36 v k.ú. Pardubice, které nejsou ve vlastnictví namítajícího, taktéž nedošlo ke změně oproti předchozímu návrhu, tedy návrhu pro opakované veřejné projednání. Změna zařazení těchto pozemků není sledována.

Namítající se v rámci daného bodu taktéž zmiňuje o zadané územní studii. Jedná se o územní studii Dubina-sever, která volně navazuje na území řešené v rámci ÚS Hůrka a ÚS Nová Hůrka. Tato studie je v době tvorby návrhu rozhodnutí o námitce po 2. opakovaném veřejném projednání návrhu územního plánu teprve v procesu pořizování. Tato studie jako celek není určena pro pořizování územně plánovací dokumentace. Územní studie naopak vychází z podmínek nastavených platným územním plánem a v možných intencích přihlíží i ke koncepci návrhu nového územního plánu.

Ad2) V návrhu ÚP pro 2. 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 jsou pozemky p.č. 1168/1 a 1167 v k.ú. Pardubice vymezeny zčásti jako plocha změny 637-K s funkčním využitím „W – VODNÍ PLOCHA“ a zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“. Pozemek parc.č. 1107/116 v k.ú. Pardubice je vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námítka směřuje proti navrhovanému vymezení předmětných pozemků, které namítající požaduje změnit pro možné využití „RI – INDIVIDUÁLNÍ REKREACE“. Změna je žádána u části pozemku p.č. 1168/1 a celých pozemků p.č. 1167 a 1107/116, vše v k.ú. 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

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

Dále doplňujeme, že předmětné pozemky byly v návrhu pro veřejné projednání součástí zastavitelné plochy 227-Z s funkčním využitím B-Bydlení. Tato plocha byla na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání z návrhu ÚP vyřazena, neboť k dané ploše bylo uplatněno nesouhlasné stanovisko ze strany dotčeného orgánu, Ministerstva životního prostředí (č.j. MZP/2018/550/904 ze dne 4.7.2018).

Ad3) V návrhu ÚP pro 2. 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. 1168/1 v k.ú. Pardubice vymezen zčásti jako plocha změny 637-K s funkčním využitím „W – VODNÍ PLOCHA“ a zčásti jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“. Pozemek parc.č. 1107/73 v k.ú. Pardubice je vymezen zčásti jako plocha změny 637-K s funkčním využitím „W – VODNÍ PLOCHA“ a zčásti jako plocha změny 486a-Z s funkčním využitím „RN – REKREACE HROMADNÁ V ZELENÍ“.

Námítka směřuje proti navrhovanému vymezení předmětných pozemků, které namítající požaduje změnit pro možné využití „RI – INDIVIDUÁLNÍ REKREACE“ nebo alespoň části na „B-BYDLENÍ“. Změna je žádána u pozemku p.č. 1168/1 a 1107/73 v k.ú. Pardubice. Namítající žádá o přehodnocení záměru poldru. Namítající se v odůvodnění této části námítky odkazuje na námítky podané v předchozích fázích projednání návrhu ÚP.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 2. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námítka 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

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

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme: Zastavitelná plocha 486-Z/B, z níž byla následnými úpravami vyčleněna plocha 486a-Z a 486b-Z, byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání na základě požadavku, který statutární město Pardubice uplatnilo k návrhu ÚP po společném 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.

Na základě uplatněného stanoviska dotčeného orgánu, konkrétně Odboru správních agend, úseku památkové péče Magistrátu města Pardubic, který vyjádřil nesouhlas s navrženým masivním nástupem ploch k zástavbě pro bydlení mimo jiné i v předmětné lokalitě 486-Z, a na základě přijatého usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/2249/2021 ze dne 27.5.2021, dle kterého 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 (v platném ÚPm – návrhové plochy III/1-2 (RRkú) a ZR bez označení), byla předmětná lokalita 486-Z/B rozdělena na části 486a-Z, 486b-Z a vymezena nově jako plocha s rozdílným způsobem využití „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“. Plocha je vymezena z důvodu zajištění extenzivních forem rekreace v návaznosti na plochu nového rybníku.

K problematice poldru uvádíme, že v rámci PÚR ČR jsou Pardubice zařazeny do specifické oblasti SOB9 pro níž je identifikován aktuální problém ohrožení území suchem. Úkolem pro územní plánování z tohoto vymezení plynoucí, je mimo jiné i *vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody.*

Vymezení mokrého poldru v ploše 637-K je tak v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací ČR.

K této části námítky také doplňujeme, že jižní část pozemku p.č. 1107/73 k.ú. Pardubice byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání v roce 2018 vymezena v zastavitelné ploše 486-Z se způsobem využití B- Bydlení. K vymezení této nové zastavitelné plochy, mimo jiné, podal z titulu zmocněného zástupce veřejnosti Ing. Jakub Kutílek nesouhlas, konkrétně v námítce uvádí: „Nesouhlasíme s rozsahem navržených zastavitelných ploch v oblasti mezi sídlištěm Dubina a řekou Labe. Požadujeme vypuštění zejména těch zastavitelných ploch (nahrazení plochami nezastavitelnými), které byly do návrhu přidány nad rámec návrhu pro společné jednání (429-Z, 436-Z, 444-Z, 445-Z, 486-Z).“ Jedním ze zmocnitelů této námítky byl i podatel této námítky, pan Karel Polák.

Ad4) V návrhu ÚP pro 2. 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. 1107/90 v k.ú. Pardubice vymezen jako stabilizovaná plocha „NsZ – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZEMĚDĚLSKÁ“.

Námítka směřuje proti navrhovanému vymezení předmětného pozemku p.č. 1107/90 k.ú. Pardubice, který namítající požaduje změnit pro možné využití „RN – REKREACE HROMADNÁ V ZELENÍ“, jako tomu je v případě sousedního pozemku. Namítající argumentuje tím, že stávající využití jako zemědělské půdy bude nereálné a pro zemědělskou techniku (kombajny, traktory) v podstatě nedostupné.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

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.

Předmětný pozemek nebyl v rámci předchozích projednání návrhu ÚP řazen do zastavitelné plochy. Dle platného ÚPm Pardubic se jedná o pozemek se způsobem využití ZR – Zeleň rekreační, v návrhu pro společné jednání byl řazen do plochy se způsobem využití NZ – Zemědělská půda, v návrhu pro veřejné projednání byl součástí plochy 449-Z se způsobem využití ZV – Veřejné prostranství – veřejná zeleň, v rámci 1. opakovaného i 2. opakovaného veřejného projednání zůstal předmětný pozemek vymezen se způsobem využití NsZ – Plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská.

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. 1-9, 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
- Stanovisko dotčeného orgánu, Ministerstva životního prostředí k návrhu pro veřejné projednání, č.j. MZP/2018/550/904 ze dne 4.7.2018.

NÁMITKA Č. 11

Ing. Karel Bošek
Pardubice

Zastoupen na základě plné moci paní Ilonou Kováčovou, Pardubice

Námitka podána dne 9.9. 2025, pod č. j.: 124466/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Viz příloha

1. Požadujeme změnu funkčního vymezení pozemku označených 1061/14 ;1061/13; 1061/12; 1061/11, ze solitérních objektů, na rezidenční bytový dům (splňující výškový parametr 12m).

Podle návrhu územního plánu je v dotykové části pozemku 1061/14 a v blízkosti pozemků 1061/13,1061/12,1061/11, které jsou v zájmovém území zastavitelnosti rezidentním bydlením, navržena vymezená územní rezerva pro čtyřproudovou komunikaci. Považujeme uvedené pozemky za nevhodné pro navrhovanou zástavbu solitérními objekty(rodinné domy) a to hlediska architektonického tak především užitného. Náš požadavek také opíráme o současnou potřebu zajištění nedostatku bydlení přímo v Pardubicích, kde trvalý nedostatek bytů vede k vystěhovávání mladých rodin do okrajových částí mimo Pardubice. Navíc urbanistická studie kombinuje zástavbu smíšenou zástavbu rodinných a bytových domů a to přímo v dohledu z těchto uvedených pozemků.

2. Požadujeme zachování plošné zastavitelnosti pozemků označených 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 v původním plošném koeficientu 40% z celkové plochy pozemků.

3. Navrhujeme změnu spočívající ve zrušení územní rezervy pro čtyřproudovou komunikaci, znehodnocující svým plánovaným umístěním budoucí účel využití těchto pozemků jako klidovou zónu pro bydlení v rodinných, ale i bytových domech.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Viz příloha (viz výše)

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN je pan Ing. Karel Bošek vlastníkem pozemkové parcely č. 1061/14 a spoluvlastníkem pozemkové parcely č. 1061/11, k.ú. Pardubice. V námitce zmiňované pozemky parc. č. 1061/12 a 1061/13 v k.ú. Pardubice již nejsou ve vlastnictví namítajícího.

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. Ve vlastnictví namítajícího je pozemek č. 1061/14 v k.ú. Pardubice, spoluvlastnický podíl mu dále náleží k pozemku parc.č. 1061/11, k.ú. Pardubice. 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 z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky 1061/14 ;1061/13; 1061/12; 1061/11 (dále také jen „předmětné pozemky“) vymezeny jako součást zastavitelné plochy s označením 236 - Z „B-BYDLENÍ“. Zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání je zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V176 s maximální výškou 12 m a maximální podlažností 2+P, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S269 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu.

Dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání je vymezení koridoru územní rezervy s označením RK02 zřejmé z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“.

Namítající požaduje následující:

1. změnu funkčního vymezení pozemků p.č. 1061/14 ;1061/13; 1061/12; 1061/11, ze solitérních objektů, na rezidenční bytový dům (splňující výškový parametr 12 m).
2. zachování plošné zastavitelnosti pozemků p.č. 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 v původním plošném koeficientu 40 % z celkové plochy pozemků.
3. zrušení územní rezervy RK02 pro čtyřproudovou komunikaci, znehodnocující svým plánovaným umístěním budoucí účel využití těchto pozemků jako klidovou zónu pro bydlení v rodinných, ale i bytových domech.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení územní rezervy, funkční vymezení předmětných pozemků a podmínky prostorového uspořádání z hlediska zastavitelnosti předmětných pozemků od opakovaného veřejného projednání **nezměnily**, 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.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme:

Ad. 1

Pozemky parc. č. 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 k.ú. Pardubice jsou součástí zastavitelné plochy s označením 236-Z s rozdílným způsobem využití „B-BYDLENÍ“. Podatelem námítky namítané funkční využití předmětných pozemků nebylo od opakovaného veřejného projednání měněno. Došlo pouze ke změně rozsahu zastavitelné plochy s označením 236- Z (z původní rozlohy 20,535 ha na nově vymezenou 20,361 ha). Ke zmenšení této zastavitelné plochy došlo vlivem aktualizace zastavěného území.

Ve znění námítky je podatelem zmíněna urbanistická studie (lze se domnívat, že se jedná o územní studii). Ke dni vyhodnocení této námítky je v procesu zpracování územní studie pro lokalitu Hůrka (bývalá kasárna) a „Nová Hůrka“. Předmětné pozemky jsou součástí území, které je řešeno územní studií „Nová Hůrka“. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Tato pořizovaná dokumentace navrhuje v rámci předmětných pozemků umístění solitérních rodinných domů. Územní studie je pořizována v souladu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací – platným ÚP. Hlavním cílem obou územních studií je prověřit, posoudit a navrhnout urbanistické řešení lokalit a jejich komplexního vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury, stanovit výškové i objemové parametry rozvoje. Cílem návrhů je vytvořit podmínky pro výstavbu soudobého městského bydlení formou variabilní blokové zástavby, která bude respektovat přirozené lidské měřítko a hierarchii prostranství. Důraz je kladen na vytváření polyfunkčních bloků, které kombinují rezidenční, komerční a veřejné funkce v rámci jedné urbanistické struktury. Tím se zvyšuje flexibilita a dostupnost služeb, čímž se posiluje integrace různých funkcí do jednoho souvislého městského organismu.

Ad. 2

V souvislosti s v námitce uvedeným požadavkem na zachování plošné zastavitelnosti předmětných pozemků v původním plošném koeficientu 40 % z celkové plochy pozemků uvádíme, že oproti opakovanému veřejnému projednání nedošlo ke změně podílu zastavění. V návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byla stanovena míra zastavění pozemku max. 30 %. V návrhu územního plánu pro 2 opakované veřejné projednání byl stanoven podíl zastavění max. 30 %. Ke změně došlo pouze z hlediska názvosloví nikoli ke změně namítané plošné zastavitelnosti.

Ad. 3

V souvislosti s v námitce uvedeným zrušením územní rezervy pro čtyřproudovou komunikaci, uvádíme že dle ustanovení § 23b zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) je územní rezervou plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně

plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

V řešeném případě tak již v rámci návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena územní rezerva RK02 pro budoucí prověření využití, potřeby či plošných nároků koridoru pro stavbu východní části přeložky silnice I/36 podél Spojišského odpadu. Takové prověření je možné pouze v rámci pořizování změny vydané dokumentace, v níž je územní rezerva 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. 1-9, 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
- Návrh Územní studie „Nová Hůrka“ – pořizovaný a konzultovaný podklad

NÁMITKA Č. 12

Ing. František Tabačko

Pardubice

Zastoupen na základě plné moci paní Ilonou Kováčovou, Pardubice

Námitka podána dne 9.9. 2025, pod č. j.: 124464/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Viz příloha

1. Požadujeme změnu funkčního vymezení pozemku označených 1061/14 ;1061/13; 1061/12; 1061/11, ze solitérních objektů, na rezidenční bytový dům (splňující výškový parametr 12m).

Podle návrhu územního plánu je v dotykové části pozemku 1061/14 a v blízkosti pozemků 1061/13,1061/12,1061/11, které jsou v zájmovém území zastavitelnosti rezidentním bydlením, navržena vymezená územní rezerva pro čtyřproudovou komunikaci. Považujeme uvedené pozemky za nevhodné pro navrhovanou zástavbu solitérními objekty(rodinné domy) a to hlediska architektonického tak především užitného. Náš požadavek také opíráme o současnou potřebu zajištění nedostatku bydlení přímo v Pardubicích, kde trvalý nedostatek bytů vede k vystěhovávání mladých rodin do okrajových částí mimo Pardubice. Navíc urbanistická studie kombinuje zástavbu smíšenou zástavbu rodinných a bytových domů a to přímo v dohledu z těchto uvedených pozemků.

2. Požadujeme zachování plošné zastavitelnosti pozemků označených 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 v původním plošném koeficientu 40% z celkové plochy pozemků.

3. Navrhujeme změnu spočívající ve zrušení územní rezervy pro čtyřproudovou komunikaci, znehodnocující svým plánovaným umístěním budoucí účel využití těchto pozemků jako klidovou zónu pro bydlení v rodinných, ale i bytových domech.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Viz příloha (viz výše)

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN je pan Ing. František Tabačko vlastníkem pozemkové parcely č. 1061/13. V námitce zmiňované pozemky parc. č. 1061/14; 1061/12; 1061/11 v k.ú. Pardubice již nejsou ve vlastnictví namítajícího.

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. Ve vlastnictví namítajícího je pozemek č. 1061/13 v k.ú. Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání je vymezení koridoru územní rezervy s označením RK02 zřejmé z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“.

Namítající požaduje následující:

1. změnu funkčního vymezení pozemků p.č. 1061/14 ;1061/13; 1061/12; 1061/11, ze solitérních objektů, na rezidenční bytový dům (splňující výškový parametr 12 m).
2. zachování plošné zastavitelnosti pozemků p.č. 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 v původním plošném koeficientu 40 % z celkové plochy pozemků.
3. zrušení územní rezervy RK02 pro čtyřproudovou komunikaci, znehodnocující svým plánovaným umístěním budoucí účel využití těchto pozemků jako klidovou zónu pro bydlení v rodinných, ale i bytových domech.

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení územní rezervy, funkční vymezení předmětných pozemků a podmínky prostorového uspořádání z hlediska zastavitelnosti předmětných pozemků od opakovaného veřejného projednání **nezměnily**, 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.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme:

Ad. 1

Pozemky parc. č. 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 k.ú. Pardubice jsou součástí zastavitelné plochy s označením 236-Z s rozdílným způsobem využití „B-BYDLENÍ“. Podatelem námitky namítané funkční využití předmětných pozemků nebylo od opakovaného veřejného projednání měněno. Došlo pouze ke změně rozsahu zastavitelné plochy s označením 236-Z (z původní rozlohy 20,535 ha na nově vymezenou 20,361 ha). Ke zmenšení této zastavitelné plochy došlo vlivem aktualizace zastavěného území.

Ve znění námitky je podatelem zmíněna urbanistická studie (lze se domnívat, že se jedná o územní studii). Ke dni vyhodnocení této námitky je v procesu zpracování územní studie pro lokalitu Hůrka (bývalá kasárna) a „Nová Hůrka“. Předmětné pozemky jsou součástí území, které je řešeno územní studií „Nová Hůrka“. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Tato pořizovaná dokumentace navrhuje v rámci předmětných pozemků umístění solitérních rodinných domů. Územní studie je pořizována v souladu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací – platným ÚP. Hlavním cílem obou územních studií je prověřit, posoudit a navrhnout urbanistické řešení lokalit a jejich komplexního vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury, stanovit výškové i objemové parametry rozvoje. Cílem návrhů je vytvořit podmínky pro výstavbu soudobého městského bydlení formou variabilní blokové zástavby, která bude respektovat přirozené lidské měřítko a hierarchii prostranství. Důraz je kladen na vytváření polyfunkčních bloků, které kombinují rezidenční, komerční a veřejné funkce v rámci jedné urbanistické struktury. Tím se zvyšuje flexibilita a dostupnost služeb, čímž se posiluje integrace různých funkcí do jednoho souvislého městského organismu.

Ad. 2

V souvislosti s v námitce uvedeným požadavkem na zachování plošné zastavitelnosti předmětných pozemků v původním plošném koeficientu 40 % z celkové plochy pozemků uvádíme, že oproti opakovanému veřejnému projednání nedošlo ke změně podílu zastavění. V návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byla stanovena míra zastavění pozemku max. 30 %. V návrhu územního plánu pro 2 opakované veřejné projednání byl stanoven podíl zastavění max. 30 %. Ke změně došlo pouze z hlediska názvosloví nikoli ke změně namítané plošné zastavitelnosti.

Ad. 3

V souvislosti s v námitce uvedeným zrušením územní rezervy pro čtyřproudovou komunikaci, uvádíme že dle ustanovení § 23b zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) je územní rezervou plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

V řešeném případě tak již v rámci návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena územní rezerva RK02 pro budoucí prověření využití, potřeby či plošných nároků koridoru pro stavbu východní části přeložky silnice I/36 podél Spojišského odpadu. Takové prověření je možné pouze v rámci pořizování změny vydané dokumentace, v níž je územní rezerva 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. 1-9, 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
- Návrh Územní studie „Nová Hůrka“ – pořizovaný a konzultovaný podklad

NÁMITKA Č. 13

Ing. Jiří Verner, Mgr. Jana Vernerová

Veleň

Pardubice

Zastoupen na základě plné moci paní Ilonou Kováčovou, Pardubice

Námitka podána dne 9.9. 2025, pod č. j.: 124460/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Viz příloha

1. Požadujeme změnu funkčního vymezení pozemku označených 1061/14 ;1061/13; 1061/12; 1061/11, ze solitérních objektů, na rezidenční bytový dům (splňující výškový parametr 12m).

Podle návrhu územního plánu je v dotykové části pozemku 1061/14 a v blízkosti pozemků 1061/13,1061/12,1061/11, které jsou v zájmovém území zastavitelnosti rezidentním bydlením, navržena vymezená územní rezerva pro čtyřproudovou komunikaci. Považujeme uvedené pozemky za nevhodné pro navrhovanou zástavbu solitérními objekty(rodinné domy) a to hlediska architektonického tak především užitného. Náš požadavek také opíráme o současnou potřebu zajištění nedostatku bydlení přímo v Pardubicích, kde trvalý nedostatek bytů vede k vystěhovávání mladých rodin do okrajových částí mimo Pardubice. Navíc urbanistická studie kombinuje zástavbu smíšenou zástavbu rodinných a bytových domů a to přímo v dohledu z těchto uvedených pozemků.

2. Požadujeme zachování plošné zastavitelnosti pozemků označených 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 v původním plošném koeficientu 40% z celkové plochy pozemků.

3. Navrhujeme změnu spočívající ve zrušení územní rezervy pro čtyřproudovou komunikaci, znehodnocující svým plánovaným umístěním budoucí účel využití těchto pozemků jako klidovou zónu pro bydlení v rodinných, ale i bytových domech.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Viz příloha (viz výše)

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN jsou pan Ing. Jiří Verner a paní Mgr. Jana Vernerová vlastníci pozemkové parcely č. 1061/12. V námitce zmiňované pozemky parc. č. 1061/14; 1061/13; 1061/11 v k.ú. Pardubice již nejsou ve vlastnictví namítajících.

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. Ve vlastnictví namítajících je pozemek č. 1061/12 v k.ú. Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání je vymezení koridoru územní rezervy s označením RK02 zřejmé z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“.

Namítající požaduje následující:

1. změnu funkčního vymezení pozemků p.č. 1061/14 ;1061/13; 1061/12; 1061/11, ze solitérních objektů, na rezidenční bytový dům (splňující výškový parametr 12 m).

2. zachování plošné zastavitelnosti pozemků p.č. 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 v původním plošném koeficientu 40 % z celkové plochy pozemků.
3. zrušení územní rezervy RK02 pro čtyřproudovou komunikaci, znehodnocující svým plánovaným umístěním budoucí účel využití těchto pozemků jako klidovou zónu pro bydlení v rodinných, ale i bytových domech.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení územní rezervy, funkční vymezení předmětných pozemků a podmínky prostorového uspořádání z hlediska zastavitelnosti předmětných pozemků od opakovaného veřejného projednání **nezměnily**, 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.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme:

Ad. 1

Pozemky parc. č. 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 k.ú. Pardubice jsou součástí zastavitelné plochy s označením 236-Z s rozdílným způsobem využití „B-BYDLENÍ“. Podatelem námítky namítané funkční využití předmětných pozemků nebylo od opakovaného veřejného projednání měněno. Došlo pouze ke změně rozsahu zastavitelné plochy s označením 236-Z (z původní rozlohy 20,535 ha na nově vymezenou 20,361 ha). Ke zmenšení této zastavitelné plochy došlo vlivem aktualizace zastavěného území.

Ve znění námítky je podatelem zmíněna urbanistická studie (lze se domnívat, že se jedná o územní studii). Ke dni vyhodnocení této námítky je v procesu zpracování územní studie pro lokalitu Hůrka (bývalá kasárna) a „Nová Hůrka“. Předmětné pozemky jsou součástí území, které je řešeno územní studií „Nová Hůrka“. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Tato pořizovaná dokumentace navrhuje v rámci předmětných pozemků umístění solitérních rodinných domů. Územní studie je pořizována v souladu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací – platným ÚP. Hlavním cílem obou územních studií je prověřit, posoudit a navrhnout urbanistické řešení lokalit a jejich komplexního vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury, stanovit výškové i objemové parametry rozvoje. Cílem návrhů je vytvořit podmínky pro výstavbu soudobého městského bydlení formou variabilní blokové zástavby, která bude respektovat přirozené lidské měřítko a hierarchii prostranství. Důraz je kladen na vytváření polyfunkčních bloků, které kombinují rezidenční, komerční a veřejné funkce v rámci jedné urbanistické struktury. Tím se zvyšuje flexibilita a dostupnost služeb, čímž se posiluje integrace různých funkcí do jednoho souvislého městského organismu.

Ad. 2

V souvislosti s v námitce uvedeným požadavkem na zachování plošné zastavitelnosti předmětných pozemků v původním plošném koeficientu 40 % z celkové plochy pozemků uvádíme, že oproti opakovanému veřejnému projednání nedošlo ke změně podílu zastavění. V návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byla stanovena míra zastavění pozemku max. 30 %. V návrhu územního plánu pro 2 opakované veřejné projednání byl stanoven podíl zastavění max. 30 %. Ke změně došlo pouze z hlediska názvosloví nikoli ke změně namítané plošné zastavitelnosti.

Ad. 3

V souvislosti s v námitce uvedeným zrušením územní rezervy pro čtyřproudovou komunikaci, uvádíme že dle ustanovení § 23b zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) je územní rezervou plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

V řešeném případě tak již v rámci návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena územní rezerva RK02 pro budoucí prověření využití, potřeby či plošných nároků koridoru pro stavbu východní části přeložky silnice I/36 podél

Spojilského odpadu. Takové prověření je možné pouze v rámci pořizování změny vydané dokumentace, v níž je územní rezerva 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. 1-9, 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
- Návrh Územní studie „Nová Hůrka“ – pořizovaný a konzultovaný podklad

NÁMITKA Č. 14

Kovi Invest s.r.o.

Hlaváčova 395

530 02 Pardubice

Zastoupen na základě plné moci paní Ilonou Kováčovou, Pardubice

Námitka podána dne 9.9. 2025, pod č. j.: 124471/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Viz příloha

1. Požadujeme změnu funkčního vymezení pozemku označených 1061/14 ;1061/13; 1061/12; 1061/11, ze solitérních objektů, na rezidenční bytový dům (splňující výškový parametr 12m).

Podle návrhu územního plánu je v dotykové části pozemku 1061/14 a v blízkosti pozemků 1061/13,1061/12,1061/11, které jsou v zájmovém území zastavitelnosti rezidentním bydlením, navržena vymezená územní rezerva pro čtyřproudovou komunikaci. Považujeme uvedené pozemky za nevhodné pro navrhovanou zástavbu solitérními objekty(rodinné domy) a to hlediska architektonického tak především užitného. Náš požadavek také opíráme o současnou potřebu zajištění nedostatku bydlení přímo v Pardubicích, kde trvalý nedostatek bytů vede k vystěhovávání mladých rodin do okrajových částí mimo Pardubice. Navíc urbanistická studie kombinuje zástavbu smíšenou zástavbu rodinných a bytových domů a to přímo v dohledu z těchto uvedených pozemků.

2. Požadujeme zachování plošné zastavitelnosti pozemků označených 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 v původním plošném koeficientu 40% z celkové plochy pozemků.

3. Navrhujeme změnu spočívající ve zrušení územní rezervy pro čtyřproudovou komunikaci, znehodnocující svým plánovaným umístěním budoucí účel využití těchto pozemků jako klidovou zónu pro bydlení v rodinných, ale i bytových domech.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Viz příloha (viz výše)

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN je společnost Kovi Invest s.r.o. spoluvlastníkem pozemkové parcely č. 1061/11 k.ú. Pardubice. V námitce zmiňované pozemky parc. č. 1061/12, 1061/13 a 1061/14 v k.ú. Pardubice již nejsou ve vlastnictví namítajícího.

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. Ve spoluvlastnictví namítajícího je pozemek č. 1061/11 v k.ú. Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Dále uvádíme, že v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání je vymezení koridoru územní rezervy s označením RK02 zřejmé z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“.

Namítající požaduje následující:

1. změnu funkčního vymezení pozemků p.č. 1061/14 ;1061/13; 1061/12; 1061/11, ze solitérních objektů, na rezidenční bytový dům (splňující výškový parametr 12 m).
2. zachování plošné zastavitelnosti pozemků p.č. 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 v původním plošném koeficientu 40 % z celkové plochy pozemků.
3. zrušení územní rezervy RK02 pro čtyřproudovou komunikaci, znehodnocující svým plánovaným umístěním budoucí účel využití těchto pozemků jako klidovou zónu pro bydlení v rodinných, ale i bytových domech.

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení územní rezervy, funkční vymezení předmětných pozemků a podmínky prostorového uspořádání z hlediska zastavitelnosti předmětných pozemků od opakovaného veřejného projednání **nezměnily**, 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.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme:

Ad. 1

Pozemky parc. č. 1061/14; 1061/13; 1061/12; 1061/11 k.ú. Pardubice jsou součástí zastavitelné plochy s označením 236-Z s rozdílným způsobem využití „B-BYDLENÍ“. Podatelem námitky namítané funkční využití předmětných pozemků nebylo od opakovaného veřejného projednání měněno. Došlo pouze ke změně rozsahu zastavitelné plochy s označením 236-Z (z původní rozlohy 20,535 ha na nově vymezenou 20,361 ha). Ke zmenšení této zastavitelné plochy došlo vlivem aktualizace zastavěného území.

Ve znění námitky je podatelem zmíněna urbanistická studie (lze se domnívat, že se jedná o územní studii). Ke dni vyhodnocení této námitky je v procesu zpracování územní studie pro lokalitu Hůrka (bývalá kasárna) a „Nová Hůrka“. Předmětné pozemky jsou součástí území, které je řešeno územní studií „Nová Hůrka“. Územní studie bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Tato pořizovaná dokumentace navrhuje v rámci předmětných pozemků umístění solitérních rodinných domů. Územní studie je pořizována v souladu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací – platným ÚP. Hlavním cílem obou územních studií je prověřit, posoudit a navrhnout urbanistické řešení lokalit a jejich komplexního vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury, stanovit výškové i objemové parametry rozvoje. Cílem návrhů je vytvořit podmínky pro výstavbu soudobého městského bydlení formou variabilní blokové zástavby, která bude respektovat přirozené lidské měřítko a hierarchii prostranství. Důraz je kladen na vytváření polyfunkčních bloků, které kombinují rezidenční, komerční a veřejné funkce v rámci jedné urbanistické struktury. Tím se zvyšuje flexibilita a dostupnost služeb, čímž se posiluje integrace různých funkcí do jednoho souvislého městského organismu.

Ad. 2

V souvislosti s v námitce uvedeným požadavkem na zachování plošné zastavitelnosti předmětných pozemků v původním plošném koeficientu 40 % z celkové plochy pozemků uvádíme, že oproti opakovanému veřejnému projednání nedošlo ke změně podílu zastavění. V návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byla stanovena míra zastavění pozemku max. 30 %. V návrhu územního plánu pro 2 opakované veřejné projednání byl stanoven podíl zastavění max. 30 %. Ke změně došlo pouze z hlediska názvosloví nikoli ke změně namítané plošné zastavitelnosti.

Ad. 3

V souvislosti s v námitce uvedeným zrušením územní rezervy pro čtyřproudovou komunikaci, uvádíme že dle ustanovení § 23b zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) je územní rezervou plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

V řešeném případě tak již v rámci návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena územní rezerva RK02 pro budoucí prověření využití, potřeby či plošných nároků koridoru pro stavbu východní části přeložky silnice I/36 podél Spojišského odpadu. Takové prověření je možné pouze v rámci pořizování změny vydané dokumentace, v níž je územní rezerva 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. 1-9, 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
- Návrh Územní studie „Nová Hůrka“ – pořizovaný a konzultovaný podklad

NÁMITKA Č. 15

Bc. René Štěpánková
Pardubice

Námitka podána dne 28.9. 2025, pod č. j.: 133369/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím s výstavbou rezervního koridoru severovýchodní tangenty.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Rezervní koridor severovýchodní tangenty je veden v bezprostřední blízkosti mého pozemku. Vzhledem k tomu, že je již dokončena a veřejně projednána územní studie „Nová Hůrka“ a současně je plánováno rozšíření komunikace od Pracovny až po budoucí obchvat Sezemice, domnívám se, že není nutné vymezovat další rezervu pro dopravní infrastrukturu. V dotčené lokalitě je navíc plánována výstavba rodinných domů, přičemž realizace tohoto koridoru by významně narušila charakter klidové obytné zóny. Došlo by k nadměrnému zatížení oblasti hlukem i dopravou, což by zásadně zhoršilo kvalitu života obyvatel.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN je pozemek parc. č. 1061/10 v k. ú. Pardubice ve vlastnictví paní Bc. René Štěpánkové. 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 2. opakované veřejné projednání je vymezení koridoru územní rezervy s označením RK02 zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, z výkresu I.2d „VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY“ a z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“.

Námitka podatele směřuje proti vymezení územní rezervy RK02 přeložky silnice I/36.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení územní rezervy s označením RK02 přeložky silnice I/36 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.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme:

Dle ustanovení § 23b zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) je územní rezervou plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

V řešeném případě tak již v rámci návrhu územního plánu pro společné jednání byla vymezena územní rezerva RK02 pro budoucí prověření využití, potřeby či plošných nároků koridoru pro stavbu východní části přeložky silnice I/36 podél Spojišského odpadu. Takové prověření je možné pouze v rámci pořizování změny vydané dokumentace, v níž je územní rezerva vymezena.

Ve znění námítky je podatelem zmíněna územní studie „Nová Hůrka, ke které dále uvádíme, že se aktuálně jedná o pořizovanou územní studii, která bude sloužit jako územně plánovací podklad pro rozhodování v území. Územní studie je pořizována v souladu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací. Hlavním cílem územní studie je prověřit, posoudit a navrhnout urbanistické řešení lokality a jejího komplexního vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury, stanovit výškové i objemové parametry rozvoje. Cílem návrhu je vytvořit podmínky pro výstavbu soudobého městského bydlení formou variabilní blokové zástavby, která bude respektovat přirozené lidské měřítko a hierarchii prostranství. Důraz je kladen na vytváření polyfunkčních bloků, které kombinují rezidenční, komerční a veřejné funkce v rámci jedné urbanistické struktury. Tím se zvyšuje flexibilita a dostupnost služeb, čímž se posiluje integrace různých funkcí do jednoho souvislého městského organismu.

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. 1-9, 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
- Návrh Územní studie „Nová Hůrka“ – pořizovaný a konzultovaný podklad

NÁMITKA Č. 16

Libor Nevoránek

Pardubice

Námitka podána dne 30.9.2025, pod č. j.: MmP 134641/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem vlastníkem dotčeného pozemku, jehož část má být podle návrhu územního plánu vymezena k jinému účelu a odejmuta z mého užívání.

Odebrání části pozemku by představovalo zásah do mého vlastnického práva chráněného jak občanským zákoníkem, tak i Listinou základních práva a svobod.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Nový územní plán zasahuje do mého práva pozemek a stavbu na něm užívat k hospodářské činnosti (včelaření) bez předchozího odůvodněného posouzení dopadu na stávající využití.

Odůvodnění pro včelařskou činnost:

předmětný pozemek využívám pro ukládání pomůcek a potravy pro včelstva a jejich chov. Tento způsob užívání pozemku a stavby je dlouhodobý – 30 let. 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.

Včelařství 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 jsem nenašel žádné odůvodnění, proč má být právě tato část mého pozemku odejmuta a vymezena k jinému účelu.

Nebyla posouzena možnost využít jiné plochy, ani nebyl brán zřetel na dosavadní účelné hospodaření na pozemku.

Zásah je proto nepřiměřený a nebyla tak vyhodnocena méně omezující varianta.

Dopad na hospodaření a krajinu:

omezování drobných hospodářských činností, jako je včelařství, je v rozporu s deklarovanou podporou venkova udržitelného hospodaření v krajině.

Studie územního plánu by tak nepřímo potlačila činnost, která má pozitivní dopad na ekosystém a která je v souladu s veřejným zájmem o ochraně přírody.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 2988/16, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Libor Nevorálek s paní Miroslavou Nevorálkovou ve společném jmění manželů. Namítající je vlastníkem 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 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 výše uvedený pozemek zařazen do plochy přestavby 428-P se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Částečně je předmětný pozemek dotčen též vymezením plochy veřejného prostranství 487-P a dále též v rozsahu vymezené plochy veřejných

prostranství vymezením veřejně prospěšné stavby s označením „VD220 - dopravní napojení a dopravní obsluha ploch 428-P, 457-P, 236-Z (plocha 487-Z)“.

Namítající vyslovuje nesouhlas k návrhu územního plánu, dle kterého má být část předmětného pozemku vymezena k jinému účelu a odejmuta ze soukromého užívání. Lze tedy dovodit, že námitka směřuje proti ploše veřejného prostranství a s ním související veřejně prospěšné stavby na pozemku podatele námítky.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Využití pozemků dotčených námitkou se od opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětného území **nedotkla**.

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

Nad rámec řečeného uvádíme, že dle platného územního plánu je předmětný pozemek součástí plochy PR – plochy individuální rekreace, která zahrnuje plochy zeleně a zahrad s individuální rekreací v zahrádkářských nebo rekreačních lokalitách. Součástí ploch jsou okrasné a užitkové zahrady. Jako přípustné využití doplňkové jsou pak vedeny mimo jiné zahrádkářské chaty v plochách zahrádkářských osad, drobné stavby sloužící funkci hlavní, komunikace účelové pro motorová vozidla a komunikace pěší a cyklistické. Návrh nového územního plánu řadí uvedený pozemek do plochy B – Bydlení, v rámci kterého jsou všechny uvedené způsoby využití pozemků dle platného územního plánu též přípustné.

Jelikož je celé území návrhem územního plánu zařazeno do ploch změn s rozdílným způsobem B – Bydlení, je třeba územním plánem vymežit veřejná prostranství sloužící k dopravní obsluze tohoto území, jejichž šíře odpovídá požadavkům stanovených stavebním zákonem.

Vymezené veřejné prostranství, tedy plocha 487-Z, je dle textové části územního plánu vymezena ve veřejném zájmu pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury VD 220, sloužící pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch změn 428-P, 457-P, 236-Z.

Vymezené veřejné prostranství i veřejné prospěšná stavba shodně obsaženy již v návrhu územního plánu ve fázi veřejné projednání i 1. opakovaného veřejné projednání. V těchto předchozích projednání neobdržel pořizovatel žádnou námitku vyjadřující nesouhlas se zařazením předmětného pozemku do ploch s rozdílným způsobem využití.

K uvedenému doplňujeme, že přesné trasování vymezených veřejně prospěšných staveb bude jedním z hlavních bodů, které budou řešeny v rámci územní studie (v návrhu územního plánu ozn. jako US-23), jelikož předmětná lokalita je dle návrhu územního plánu zařazena do ploch, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie.

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. 1-9, 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. 17

Miroslava Nevoránková
Pardubice

Námitka podána dne 30.9.2025, pod č. j.: MmP 134646/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem majitelem garáže v lokalitě Hůrka (stavební parcela 6966 v k.ú. Pardubice v katastr. území Pardubice. Vyjadřuji nesouhlas s rozsahem veřejně projednávané studie, která byla dne 24.9.2025 veřejně projednána. Tato studie se mě jako majiteli nemovitosti v plánované lokalitě dotýká. Studie nepočítá se zachováním garáží včetně té mé, s čímž nesouhlasím.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Jsem přesvědčená o tom, že vybudování vodního poldru – namísto garáží není ve veřejném zájmu. Proto vyvlastnění mé nemovitosti je bezpředmětné.

Současně chci být v budoucnu informována o všech navržených změnách či veřejných projednáváních.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN je stavební parcela č. 6966 v k.ú. Pardubice ve vlastnictví paní Miroslavy Nevoránkové. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Požizovatel 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 pozemku st. p. č. 6966 v k.ú. Pardubice (dále jen „předmětný pozemek“) z hlediska způsobu využití zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je součástí zastavitelné plochy 232-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Dle výkresu I.1 Výkres základního členění území je předmětný pozemek součástí plochy US-30, ve které je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování.

Námitka směřuje proti rozsahu veřejně projednávané studie v lokalitě Hůrka. Tato územní studie byla veřejnosti představena v květnu 2025 a termín pro podávání připomínek k návrhu již vypršel. Jelikož ale nový územní plán stanovuje pro tuto lokalitu i předmětný pozemek také podmínku zpracování územní studie, pracuje nadále pořizovatel z důvodu procesní opatrnosti s tímto podáním v rámci 2. opakovaného veřejného projednání jako s námitkou k návrhu nového územního plánu.

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán

mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného posoudil obsah námítky a dospěl k následujícímu:

V předmětné lokalitě se vymezení ploch, pro které je podmínkou zpracování územní studie, od opakovaného veřejného projednání nezměnilo. Z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu pro 2. opakované veřejné projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námítka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 1. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

K výše uvedenému dodáváme, že předmětná lokalita 232-Z je od počátku projednávání návrhu nového územního plánu zařazena do plochy s rozdílným způsobem využití SO – Plocha smíšená obytná, pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie jako podkladu pro rozhodování o změnách v území.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie je nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj smíšeného obytného a komerčního území v prostoru bývalých kasáren Hůrka, zejména prověřit uspořádání veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury v ploše s ohledem na zajištění logických prostorových a provozních vazeb na stávající hlavní příjezdovou trasu do Pardubic (silnice I/38) a na stabilizovanou zástavbu v ulici Hůrka. Celé území představuje významnou plochu brownfields, která by měla být intenzivněji využita s cílem urbanisticky posílit stávající hlavní ulici Hůrka představující osu k východní bráně do města (Dubina).

Namítající dále uvádí, že nesouhlasí s navrženou vodní plochou. Návrh nového územního plánu na předmětném pozemku neuvažuje umístění vodní plochy poldru, jak je uvedeno v námítce, což je patrné i z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je součástí zastavitelné plochy 232-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Tato část námítky je tedy irelevantní.

Vodní plocha jako součást modrozelené infrastruktury je navržena v rámci územní studie Hůrka, která v místě předmětného pozemku a dalších sousedících pozemků navrhuje náměstí „Halda“.

Na rozhraní navržené zástavby Hůrky (dle ÚP Pardubice 2024, lokalita Hůrka – kasárna, X/45, SMA) a Nové Hůrky (dle ÚP Pardubice 2024, zastavitelné území Hůrka – střed 96/z, Hůrka – sever 97/z, návrhové plochy bydlení) je navrženo nové veřejné prostranství, které bude sloužit jako náměstí – park, využívající místní přírodní fenomén – vodu. Toto prostranství je umístěno mezi zastavitelnými územími Hůrky a Nové Hůrky, propojujícím obě části městské zástavby a navazujícím na stávající strukturu Hůrky. Jeho cílem je zlepšit propojení mezi těmito oblastmi a zvýšit kvalitu života obyvatel. Součástí návrhu je citlivé začlenění přírody, zeleně a vody, čímž se zkvalitní životní prostředí městské oblasti. Veřejné prostranství bude veřejně přístupné, navrženo jako park s důrazem na vodní prvek, který bude ústředním bodem. V tomto území se tak propojí přírodní a kulturní dědictví, zejména historické vodní dědictví města Pardubic. Kvalita životního prostředí bude zlepšena nejen pro obyvatele, ale i pro návštěvníky městské oblasti. Podrobnosti týkající se návrhu tohoto veřejného prostranství, jeho prvků (včetně veřejné zeleně, drobných staveb, infrastruktury a vody) budou součástí podrobnějšího zadání a projektové dokumentace.

Vodní prvek – voda hraje významnou roli v tomto veřejném prostranství, a to jak z urbanistického, přírodního, tak kompozičního hlediska. Záměrně je navrženo propojení historické tradice města s přírodními prvky, jako je voda, která zde navazuje na historické vodní systémy. Cílem je obnovit vzácnou tradici vodních děl a začlenit ji do nově navrhovaných veřejných prostranství města. Tento návrh nejen zvýší kvalitu životního prostředí, ale také zachová krajinný ráz a obraz sídla v krajině, což je v souladu s požadavky územní studie.

Pro úplnost dodáváme, že užívání stávajících objektů nebo již povolená stavební činnost nejsou podmínkou zpracování územní studie US-30 v návrhu nového územního plánu nijak dotčeny.

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. 1-9, závazná od 1. 10. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Návrh Územní studie „Nová Hůrka“ – pořizovaný a konzultovaný podklad
- Návrh Územní studie „Hůrka“ – pořizovaný a konzultovaný podklad

NÁMITKA Č. 18

Hana Kovářová
Pardubice

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 134602/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Viz příloha

Námitka k návrhu územního plánu města Pardubice

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:

1. **Zásah do vlastnického práva:** Plánované umístění dopravní infrastruktury považujeme za nepřiměřený zásah do našeho vlastnického práva. Navrhované řešení omezuje naši možnost s pozemkem plně disponovat a užívat jej.
2. **Znehodnocení pozemku:** Plánovaná dopravní infrastruktura negativně ovlivní hodnotu našeho pozemku a způsobí jeho úplné znehodnocení.
3. **Omezení využití pozemku:** Plánovaná dopravní infrastruktura znemožní stávající i budoucí využití našeho pozemku:
 - Omezení budoucího rozvoje a správy pozemku
 - Znemožnění využití plně pozemku jako zahrady
 - Znemožnění nebo výrazné omezení k přístupu na pozemek
 - Omezení soukromí
 - Zvýšení hluku a prašnosti
4. **Psychická újma a narušení pohody:** Plánovaná dopravní infrastruktura by pro naši rodinu představovala značnou psychickou zátěž. S ohledem na náročný zdravotní stav naší dcery, která je pacientkou Neurochirurgické kliniky FN HK. Hluk, prach a narušení klidného prostředí, které by stavba a následný provoz cesty přinesly, by mohly negativně ovlivnit její psychickou pohodu a průběh léčby. Toto narušení pohody vnímáme jako významné omezení užívání našeho pozemku a našeho soukromého života, a to i ve smyslu práva na ochranu zdraví.
5. **Možnost vedení dopravní infrastruktury VD136 po pozemku města Pardubice:** Existuje alternativní řešení vedení plánované dopravní infrastruktury VD136 po pozemku ve vlastnictví města Pardubice, parcelní číslo: 988/12, katastrální území: Pardubice [717657], které by nenarušovalo vlastnická práva soukromých vlastníků a bylo by tak vhodnějším řešením z hlediska minimalizace zásahu do soukromého vlastnictví. Domníváme se, že navrhované řešení není v souladu s cíli územního, neboť nevede k vyváženému vztahu zájmů a omezuje naše právo na plné užívání našeho pozemku.

Žádáme o přehodnocení navrhované trasy dopravní infrastruktury VD136 a VD220. V případě VD136 preferujeme alternativní vedení po pozemku ve vlastnictví města Pardubice, parcelní číslo: 988/12, katastrální území: Pardubice [717657] které by se vyhnulo zásahu do našeho vlastnického práva a znehodnocení našeho pozemku. V případě VD220 preferujeme využití současné pozemní komunikace bez jejího rozšíření, které by zasahovalo na náš pozemek. Takové řešení by bylo v souladu s minimalizací zásahů do soukromého vlastnictví a s principy územního plánování.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1046/11, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Ing. Hana Kovářová společně s Ing. Josefem Kovářem v podílovém spoluvlastnictví. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku ve výši ½ podílu.

Požizovatel 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 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 výše uvedený pozemek zařazen do plochy přestavby 428-P s využitím „B – BYDLENÍ“. Částečně je předmětný pozemek dotčen též vymezením ploch veřejného prostranství 235-P a 487-P a dále též v rozsahu vymezených ploch veřejných prostranství vymezením veřejně prospěšných staveb s označením „VD136 - propojení Hůrky od Spoju k břehu řeky Labe (plocha 235-P)“ a „VD220 - dopravní napojení a dopravní obsluha ploch 428-P, 457-P, 236-Z (plocha 487-Z)“.

Námítka směřuje ke změně vedení trasy koridorů dopravní infrastruktury s označením VD136 a VD220, kdy je pro koridor VD136 navrhováno nové trasování po pozemku města Pardubice (parc. č. 988/12) a pro koridor VD220 využití současné pozemní komunikace bez jejího rozšíření.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Využití pozemků dotčených námitkou se od opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětného území nedotkla.

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

Nad rámec řečeného uvádíme, že návrh nového územního plánu zařazuje celé předmětné území do ploch změn s rozdílným způsobem B - Bydlení, proto je třeba územním plánem vymezit veřejná prostranství sloužící k dopravní obsluze tohoto území, jejichž šíře odpovídá požadavkům stanovených stavebním zákonem.

Vymezená veřejná prostranství, tedy plochy 235-P a 487-P souží k zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy daného území. S ohledem na veřejný zájem jsou tyto plochy vymezeny jako veřejně prospěšné stavby s označením VD136 - propojení Hůrky od Spoju k břehu řeky Labe (plocha 235-P dle hlavního výkresu) a VD220 - dopravní napojení a dopravní obsluha ploch 428-P, 457-P, 236-Z (plocha 487-Z dle hlavního výkresu). 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.

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).

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 plochy pro VPS v územním plánu samo o sobě vlastnické právo neodnímá, ale vytváří pouze právní titul pro případné budoucí vyvlastňovací řízení. Status veřejně prospěšné stavby zajišťuje realizovatelnost klíčové infrastruktury.

Dle platného územního plánu leží předmětný pozemek z velké části v ploše Systém silniční dopravy, zbylá část je zařazena do plochy PR – Plochy individuální rekreace a dále je dle platného územního plánu předmětný pozemek dotčen veřejně prospěšnou stavbou ozn. VI/WD/82a/M – dopravní obsluha území Dubina – sever a Hůrka, která zasahuje na více než dvě třetiny pozemku.

Návrh nového územního plánu mění oproti platnému územnímu plánu funkční využití plochy z rekreace a bydlení a zároveň upravuje trasování veřejného prostranství, a to včetně trasování koridorů veřejně prospěšných staveb. Funkční využití předmětného pozemku však zůstává obdobné, resp. návrh nového územního plánu dovoluje nad rámec současného územního plánu využít pozemek pro bydlení.

Z porovnání výkresů veřejně prospěšných staveb platného územního plánu a návrhu nového územního plánu navíc vyplývá, že v návrhu nového územního plánu je předmětný pozemek dotčen koridory veřejně prospěšných staveb méně, než tomu bylo doposud.

Tvrzení namítající, že dochází k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, znehodnocení pozemku či omezení jeho využití, je na základě výše uvedeného irelevantní.

Nadto vymezené veřejné prostranství i veřejně prospěšné stavby shodně obsaženy již v návrhu územního plánu ve fázi veřejné projednání i 1. opakovaného veřejné projednání. V těchto předchozích projednání neobdržel pořizovatel žádnou námitku vyjadřující nesouhlas se zařazením předmětného pozemku do ploch s rozdílným způsobem využití.

K uvedenému doplňujeme, že přesné trasování vymezených veřejně prospěšných staveb se řeší v rámci územní studie. Jelikož předmětná lokalita (v návrhu územního plánu ozn. jako US-23), je dle návrhu územního plánu zařazena do ploch, ve kterých je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie. Pro navazující území je pak 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. 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 veřejně 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.

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. 1-9, 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. 19

Naděžda Hrdá

Ostřešany

Námitka podána dne 19.9. 2025, pod č. j.: 129240/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

V příloze zasílám námitku k ÚP města Pardubice 2. projednávání 24.9.2025 – nesouhlas se studií na zahrádkářskou osadu Ležánka II

Naděžda Hrdá

Podávám námitky proti:

- Vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“
- Stanovení absolutního limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P (kapitola F.1.5, str. 140/141 - SR PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ)

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Proti vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“.

Odůvodnění:

1. Nepřiměřený zásah do vlastnických práv - podmínka územní studie ukládá vlastníkům až 6 let čekat na možnost výstavby a zároveň požaduje vyčlenění veřejných prostranství. Takový zásah je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i s judikaturou Ústavního soudu (např. nález Pl. ÚS 3/02).
2. Nucená konverze proti vůli vlastníků - územní plán vnucuje změnu využití území, ačkoliv vlastníci chtějí zachovat rekreační charakter.
3. Rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona - podmínka územní studie není odůvodněna, protože jde o stabilizované území.
4. Nemožnost naplnění požadavku na veřejná prostranství - požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v kolonii nesplnitelný bez zásahu do vlastnických práv.
5. Dostatečnost stávající regulace - plochy SR jsou již regulovány podmínkami pro zastavění.
6. Veřejný zájem - zahrádkářské osady přispívají k mikroklimatu, retenci vody, biodiverzitě a rekreaci.

Návrh řešení: Požaduji vyjmout plochy 202-P a 205-P z podmínky zpracování územní studie US-22 „Halda“ a zachovat možnost individuálního rozhodování vlastníků.

Proti absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P. Dotčená část ÚP: Kapitola F.1.5, str. 140/141 - SR PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.

Současné znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

Odůvodnění:

1. Dostatečnost procentuální regulace - 20 % zastavění je spravedlivé a zohledňuje velikost pozemků.
2. Nadbytečnost dvojí regulace - kombinace procent a absolutního limitu je nepřiměřená.

3. Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - ta nestanoví absolutní limity staveb.

4. Specifický charakter území - kolonie má různorodé pozemky, absolutní limit je nerespektuje.

5. Nový stavební zákon (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb.) - podmínka dohody o parcelaci odpadla, obdobně by měl odpadnout i absolutní limit.

Návrh řešení: Požadují vypustit absolutní limity a ponechat pouze procentuální regulaci (20 % plochy pozemku).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části 1 bezpředmětná a v části 2 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Namítající je dle údajů v KN jedním z vlastníků pozemků uvedených na listu vlastnictví č. 58401 v k. ú. Pardubice.

Požizovatel 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 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.

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 absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

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 neprojednávají 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán

mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

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 námítka 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 namítající, 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 namítající 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 nesměřuje 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. respektive 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 odvolává 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 absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky”.

V předmětné ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační se v části věnované podmínkám prostorového uspořádání plochy byla maximální velikost zastavěné plochy objektu stanovena již v dokumentaci pro opakované veřejné projednání. V rámci úprav návrhu ÚP pro 2. opakované projednání došlo ke změně vymezení maximální velikosti zastavěné plochy objektu, a to formou navýšení stávajících hodnot, 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.

Uplatněná námitka v části 2, směřující proti stanovení limitu maximální velikosti zastavěné plochy objektu, se týká částí návrhu územního plánu měněných po 1. opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Namítající ve své námitce směřuje proti stanovení limitu velikosti zastavěné plochy objektu jako takovému.

V námitce uváděné plochy 202-P a 205-P jsou územím zahrnujícím zahrádkářskou kolonii Na Ležánkách I a 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 sama 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 1. opakované veřejné projednání. Pořizovatel konstatuje, že v rámci 1. opakovaného veřejného projednání neobdržel žádnou námitku obsahově směřující proti tomuto limitu.

V rámci úprav po 1. opakovaném veřejném projednání došlo k navýšení hodnot, 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. Toto navýšení 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 2. 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.

Na základě výše uvedeného se námitka v části 2 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. 1-9, 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. 20

JUDr. Jindřich Hrdý

Ostřešany

Námitka podána dne 19.9. 2025, pod č. j.: 127705/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám tímto jako zakládající člen zahrádkářské kolonie, základní organizace ČZS Pardubice Ležánka II Přípomínku proti upravenému návrhu Územního plánu Pardubice (2. opakované veřejné projednání), a to proti vymezení plochy 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 'Halda "

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Lokalita je vedena po naší kultivaci nejen právně, ale i historicky jako rekreační oblast a z původní bažinaté plochy, smetiště, kde se hromadily odpadky, skládka byla v dezolátním stavu, jsme vybudovali uzavřenou zahrádkářskou kolonii s konečným efektem, že pozemky jsou ve vlastnictví jednotlivých členů kolonie.

Navrhovaná územní studie US-22 Halda, která má za úkol prověřit konverzi zahrádek na bydlení připravuje půdu pro transformaci zahrádek na obytnou zástavbu a s tím nemohu souhlasit.

Vedlo by to nepochybně ke ztrátě rekreačního charakteru a soukromí kolonie, dále k riziku, že by část soukromých pozemků musela být vyčleněna pro veřejná prostranství a hlavně k oslabení práv vlastníků.

Je to evidentně nepřiměřený zásah, neb nejsou splněny podmínky složitosti území (§ 43 odst.3 stavebního zákona), protože kolonie je od počátku jednoduchá, parcelizovaná, oplocená.

Není dle mne ve veřejném zájmu transformace pozemků kolonie, vidím to spíše jako riziko pro komunitu a životní prostředí, zahrádky vedle vypěstovaných produktů poskytují zeleň, biodiverzitu a mikroklima. Zahrádkářské kolonie obecně jsou důležitou součástí životního prostředí a rekreace pro město. Konverze na bydlení by znamenala i zánik této hodnoty.

Proto doporučuji ve své připomínce vyjmout plochu 205-P (podobně plochu 202-P) vyjmout z podmínky územní studie US-22 a respektovat práva vlastníků a uživatelů, kteří chtějí kolonii uchovat.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Namítající je dle údajů v KN jedním z vlastníků pozemků uvedených na listu vlastnictví č. 58401 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.

V návrhu ÚP pro 2. 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.

Námítka směřuje proti vymezení plochy 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 "Halda".

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného posoudil obsah námítky a dospěl k následujícímu:

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

K jednotlivým bodům odůvodnění námítky dodáváme že vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 vychází z toho, že se jedná o změnovou plocha s rozdílným způsobem využití SR – Plocha smíšená obytně rekreační, ve které je jako hlavní využití uvedeno bydlení v rodinných domech a rodinná rekreace.

V námítce uváděné plochy 202-P a 205-P jsou územím zahrnujícím zahrádkářskou kolonii Na Ležánkách I a II. Důvodem zařazení lokalit do změnových ploch, pro které je dle stavebního zákona možné stanovit podmínku zpracování územní studie, jako podkladu pro rozhodování o změnách v území, 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 od počátku zařazeno do ploch s rozdílným způsobem využití BP – Bydlení nízkopodlažní předměstské a až rámci pořízení XVII.b respektive 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 celé území zahrádkářské osady Na Ležánkách I a II opět funkčně sjednocuje a zařazuje je do plochy SR – Plocha smíšená obytně rekreační. Toto zařazení lokality do plochy s rozdílným způsobem využití SR – Plocha smíšená obytně rekreační, která jako hlavní využití uvádí bydlení v rodinných domech a rodinnou rekreaci se od počátku projednávání návrhu nového územního plánu nezměnilo.

Dále upozorňujeme, že 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 námitka svým obsahem nesměřuje 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, a proto odůvodnění námítky ve věci vymezení ÚS-22 založené na nesouhlasu s obytnou zástavbou je irelevantní.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie v návrhu nového ÚP Pardubice je nutnost prověřit 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.

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 odvolává 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.

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. 1-9, 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. 21

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Pardubice, ev. č. 506076 Na Ležánkách I

Krčkova 416,
530 09 Ostřešany

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 134263/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám námitky proti:

- Vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“
- Stanovení absolutního limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 202-P (kapitola F.1.5, str. 140/141 - SR PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ)

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Adresát: **Magistrát města Pardubice** Odbor hlavního architekta Štrossova 44 530 21 Pardubice

Podatel: **Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Pardubice, ev. č. 506076** Na Ležánkách 1, IČO 70814007 Polabiny, Křičkova 416, 530 09 Pardubice

NÁMITKY

proti návrhu Územního plánu města Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání podle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon Výbor ZO ČZS Na Ležánkách I, zmocněný členy organizace a zastupující zájmy členské základny i veřejnosti, podává v zákonné lhůtě tyto námitky:

Námitka č. 1

Proti vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“.

Odůvodnění:

1. Nepřiměřený zásah do vlastnických práv - podmínka územní studie ukládá vlastníkům až 6 let čekat na možnost výstavby a zároveň požaduje vyčlenění veřejných prostranství. Takový zásah je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i s judikaturou Ústavního soudu (např. nález Pl. ÚS 3/02).
2. Nucená konverze proti vůli vlastníků - územní plán vnucuje změnu využití území, ačkoliv vlastníci chtějí zachovat rekreační charakter.
3. Rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona - podmínka územní studie není odůvodněna, protože jde o stabilizované území.
4. Nemožnost naplnění požadavku na veřejná prostranství - požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v kolonii nesplnitelný bez zásahu do vlastnických práv.
5. Dostatečnost stávající regulace - plochy SR jsou již regulovány podmínkami pro zastavění.
6. Veřejný zájem - zahrádkářské osady přispívají k mikroklimatu, retenci vody, biodiverzitě a rekreaci.

Návrh řešení: *Požadujeme vyjmout plochy 202-P a 205-P z podmínky zpracování územní studie US-22 „Halda“ a zachovat možnost individuálního rozhodování vlastníků.*

Námitka č. 2

Proti absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P. Dotčená část ÚP: Kapitola F.1.5, str. 140/141 - SR PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.

Současné znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

Odůvodnění:

1. Dostatečnost procentuální regulace - 20 % zastavění je spravedlivé a zohledňuje velikost pozemků.
2. Nadbytečnost dvojí regulace - kombinace procent a absolutního limitu je nepřiměřená.
3. Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - ta nestanoví absolutní limity staveb.
4. Specifický charakter území - kolonie má různorodé pozemky, absolutní limit je nerespektuje.
5. Nový stavební zákon (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb.) - podmínka dohody o parcelaci odpadla, obdobně by měl odpadnout i absolutní limit.

Návrh řešení: Požadujeme vypustit absolutní limity a ponechat pouze procentuální regulaci (20 % plochy pozemku).

Závěr

Žádáme o zapracování výše uvedených námitek do návrhu Územního plánu města Pardubice, protože:

1. jsou v souladu s cíli územního plánu v souladu s § 18 a § 19 stavebního zákona,
2. respektují charakter území a jeho rekreační využití,
3. chrání práva vlastníků i veřejný zájem,
4. přispívají k hospodárnému a udržitelnému využívání území.

Výbor ZO ČZS Na Ležánkách I

Přílohy:

1. Podpisový arch připojem se k námitkám jednotlivých vlastníků dotčeného území
2. Situační dokumentace
3. Seznam vlastníků a oprávněných osob z LV 73396 k. ú. Pardubice

K námitce byl připojen podpisový arch s těmito podpisy:

- Lukáš Havelka, Jan Zítka, Marek Smolař, Marie Nespěšná, David Kubeš, Václav Říha, Dagmar Kopecká, Petr Sklenář, Alan Hobkirk, Jaroslav Sittek, Milan Koptík, Maria Lehárová, Světlana Mišková, Milan Rieger, Alena Vráčilová, Jan Kohl, Monika Vavřinová, Marek Havelka, Kamila Šnorová, Lenka Sýkorová, Romana Šulíčková, Marie Boštíková, Michal Drenko, Josef Jurčík, Alena Válová, Jan a Oldřiška Faltejskovi, Marie Horová, Irena Kisková, Ivan Klimeš, Božena Vlčovská, Leona Dzobová, Jaroslav Krpeš, Jarmila Faltová, Vladimír Rychnovský, Josef Netolický, Simona Hofírková, Zdeněk a Daniela Procházka, Jaroslav Morávek, Miroslav Šedovič, Zdeňka Šindelářová, Jana a Pavel Pekárkovi, Naděžda Novotná, Vladimír Lukáš, Radmila Táboříková, Jakub Vavřín, Jarmila a Josef Polednovi, Naděžda Vtípilová, Eva Pešková, Věra Neoralová, Karel Nejezchleb, Eva Kourková, Jarmila Rademacherová, Lubomír Jaroš, Jan Wídenský, Marcela Burešová, Gustav Dobeš, Lenka Pánková, Iva Čtvrtečková, Karolína Štefková

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části 1 bezpředmětná, v části 2 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Namítající jsou dle údajů v KN jedním z vlastníků pozemků uvedených na listu vlastnictví č. 73396 v k. ú. Pardubice.

Požizovatel 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 2. 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.

Námitka 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 absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel 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 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 absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky”.

V předmětné ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační se v části věnované podmínkám prostorového uspořádání plochy byla maximální velikost zastavěné plochy objektu stanovena již v dokumentaci pro opakované veřejné projednání. V rámci úprav návrhu ÚP pro 2. opakované projednání došlo ke změně vymezení maximální velikosti zastavěné plochy objektu, a to formou navýšení stávajících hodnot, 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.

Uplatněná námitka v části 2, směřující proti stanovení limitu maximální velikosti zastavěné plochy objektu, se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Namítající ve své námitce směřují proti stanovení limitu velikosti zastavěné plochy objektu jako takovému.

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.

V rámci úprav po 1. opakovaném veřejném projednání došlo k navýšení hodnot, 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. Toto navýšení 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 2. 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.

Na základě výše uvedeného se námitka v části 2 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. 1-9, 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

NÁMITKA Č. 22

Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Pardubice, ev. č. 506076 Na Ležánkách II

Husova 1676,
530 03 Pardubice

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 134632/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podáváme námitky proti:

- stanovení podmínky v části Koordinaci podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P týkající se zpracováním územní studie US-22 "Halda",
- stanovení max velikosti zastavěné plochy jako Podmínky prostorového uspořádání pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P,
- stanovení podmínky prokázání dodržení platných hygienických limitů hluku v části Specifických podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Proti vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 "Halda"

Odůvodnění: 1. Nepřiměřený zásah do vlastnických práv - podmínka územní studie ukládá vlastníkům až 6 let čekat na možnost výstavby a zároveň požaduje vyčlenění veřejných prostranství. Takový zásah je v rozporu s Čl. 11 Listiny základních práv a svobod i s judikaturou Ústavního soudu (např. nález Pl. ÚS 3/02).

2. Nucená konverze proti vůli vlastníků - územní plán vnucuje změnu využití území, ačkoliv vlastníci chtějí zachovat rekreační charakter.

3. Rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona - podmínka územní studie není odůvodněna, protože jde o stabilizované území s komplexně vybudovanou infrastrukturou.

4. Nemožnost naplnění požadavku na veřejná prostranství - požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v kolonii nesplnitelný bez zásahu do vlastnických práv.

5. Dostatečnost stávající regulace - plochy SR jsou již regulovány podmínkami pro zastavění.

6. Veřejný zájem - zahrádkářské osady přispívají k mikroklimatu, retenci vody, biodiverzitě a rekreaci.

Návrh řešení: Požadavek uvedený v Koordinaci podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P týkající se zpracováním územní studie US-22 "Halda" vypustit bez náhrady.

Proti stanovení max velikosti zastavěné plochy jako Podmínky prostorového uspořádání pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u plochy označené jako 205-P Odůvodnění: 1. Dostatečnost procentuální regulace - 20 % zastavění je spravedlivé a zohledňuje velikost pozemků.

2. Nadbytečnost dvojí regulace - kombinace procent a absolutního limitu je nepřiměřená.

3. Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - ta nestanoví absolutní limity staveb.

4. Specifický charakter území - kolonie má různorodé pozemky, absolutní limit je nerespektuje.

5. Nový stavební zákon (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb.) - podmínka dohody o parcelaci odpadla, obdobně by měl odpadnout i absolutní

limit.

Návrh řešení: Požadujeme vypustit max velikost zastavěné plochy jako podmínky prostorového uspořádání pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ a ponechat pouze procentuální regulaci (% plochy pozemku) u ploch označených jako 202-P a

205-P.

Proti stanovení podmínky prokázání dodržení platných hygienických limitů hluku v části Specifických podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P.

Odůvodnění: 1. Rozpor s principy nového stavebního zákona - duplicitní regulace, předjímání požadavků navazujících řízení. V území není identifikován žádný zdroj nadlimitního hluku odůvodňující tuto podmínku.

2. Nedostatečná určitost - nespecifikuje fázi rozhodování, formu prokázání ani dotčené typy staveb.

3. Překročení podrobnosti územního plánu - § 43 odst. 3 stavebního zákona zakazuje podrobnosti náležející regulačnímu plánu.

4. Nadbytečnost - zákon č. 258/2000 Sb. a nařízení vlády č. 272/2011 Sb. již řeší ochranu před hlukem. Podmínka bez konkrétního hlukového zatížení je bezdůvodná.

5. Procesní komplikace - právní nejistota, prodloužení a prodražení přípravy záměrů, riziko blokování drobných staveb
Návrh řešení: Vypustit bez náhrady

Adresát: Magistrát města Pardubice Odbor hlavního architekta Štrossova 44 530 21 Pardubice

Podatel: Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Pardubice, ev. č. 506089 Na Ležánkách II, IČO 70946108 Bílé Předměstí, Husova 1676, 530 03 Pardubice

NÁMITKY

proti návrhu Územního plánu města Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání podle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon Výbor ZO ČZS Ležánka II, zmocněný členy organizace a zastupující zájmy členské základny i veřejnosti, podává v zákonné lhůtě tyto námitky:

Námitka č. 1

Proti stanovení podmínky v části Koordinaci podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P týkající se zpracováním územní studie US-22 „Halda“.

Odůvodnění:

1. Nepřiměřený zásah do vlastnických práv - podmínka územní studie ukládá vlastníkům až 6 let čekat na možnost výstavby a zároveň požaduje vyčlenění veřejných prostranství. Takový zásah je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i s judikaturou Ústavního soudu (např. nález Pl. ÚS 3/02).

2. Nucená konverze proti vůli vlastníků - územní plán vnucuje změnu využití území, ačkoliv vlastníci chtějí zachovat rekreační charakter.

3. Rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona - podmínka územní studie není odůvodněna, protože jde o stabilizované území s komplexně vybudovanou infrastrukturou.

4. Nemožnost naplnění požadavku na veřejná prostranství - požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v kolonii nesplnitelný bez zásahu do vlastnických práv.

5. Dostatečnost stávající regulace - plochy SR jsou již regulovány podmínkami pro zastavění.

6. Veřejný zájem - zahrádkářské osady přispívají k mikroklimatu, retenci vody, biodiverzitě a rekreaci.

Návrh řešení: Požadavek uvedený v Koordinaci podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P týkající se zpracováním územní studie US-22 „Halda“ vypustit bez náhrady.

Námítka č. 2

Proti stanovení max velikosti zastavěné plochy jako Podmínky prostorového uspořádání pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P.

Současné znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m2 pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m2 pro zahradní domky“.

Odůvodnění:

1. Dostatečnost procentuální regulace - 20 % zastavění je spravedlivé a zohledňuje velikost pozemků.
2. Nadbytečnost dvojí regulace - kombinace procent a absolutního limitu je nepřiměřená.
3. Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - ta nestanoví absolutní limity staveb.
4. Specifický charakter území 205-P- kolonie má různorodé pozemky, absolutní limit je nerespektuje.
5. Nový stavební zákon (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb.) - podmínka dohody o parcelaci odpadla, obdobně by měl odpadnout i absolutní limit.

Návrh řešení: Požadujeme vypustit max velikost zastavěné plochy jako podmínky prostorového uspořádání pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ a ponechat pouze procentuální regulaci (% plochy pozemku) u ploch označených jako 202-P a 205-P.

Závěr

Žádáme o zapracování výše uvedených námitek do návrhu Územního plánu města Pardubice, protože:

1. jsou v souladu s cíli územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona,
2. respektují charakter území a jeho rekreační využití,
3. chrání práva vlastníků i veřejný zájem,
4. přispívají k hospodárnému a udržitelnému využívání území.

Výbor ZO ČZS Ležánka II

Přílohy:

1. Podpisový arch připojení se k námitkám jednotlivých vlastníků dotčeného území
2. Situační dokumentace
3. Seznam vlastníků a oprávněných osob z LV 58401 k. ú. Pardubice

K námitce byl připojen podpisový arch s těmito podpisy:

- Zora Voženílková, Dana Volencová, Michal Panchártek, Marie Kopecká, Hošek Václav, Halačková Věra, Hana Kolísková, Pavel Dočekal, Jaroslav Suchý, Václav Růžička a Jana Růžičková, Ing. Radek Paclt, Jan Podmele, Václav Kocánek, Josef Vaněrka, Růžena+Jaroslav Durianovi, Veronika Hybínová, Bouška J., Zdeněk Dvořák, Jaroslav Ják, Jarmila Brzobohatá, Biško Bohumil, Štěpánka Kvochová, Zdeněk Kvoch, Stanislav Tomiška, Anna Tomišková, Tomáš Kabele, Miloš Markl, Tomáš Pochobradský, Martin skála, Hana Sbíralová, Bednář Milan, Radka Koukalová, Bouška Jiří, Miroslava Šihřinová, Alena Sedláčková, Iveta Dvořáková, Lenka Sýkorová, Tomáš Burian, Zdeněk a Marie Rokosovi, Stanislav Hendryk, Aleš Hrubý, Tomáš cikán, Libuše a Miloslav Nečesaných, Jaroslav Praisler, Leopold Švanda, Jan Hurtuk, Alena

Burešová, Libuše a Petr Křivkovi, Dagmar a Zdeněk Královi, František Mareš, Ivana Marešová, Jiřina Procházková, Dita Trtojanová, Renata Ryšínová, Martin Šnor, Dana Bednářová, Romana Šalíčková, Petr Koukal, Kamila Pleskotová, Pavel vodička, Evžen Křtěn, Hana Krumlová, Milan Kruml, Vojtěch pšíkal, Petra Kamenická, Táňa Pacltová, Šklíba Milan, Antonín Blatný, Stanislava Blatná, Libor Havel, Jan Novák, Hana Křtěková,

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v části 1 bezpředmětná, v části 2 a 3 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Namítající jsou dle údajů v KN jedním z vlastníků pozemků uvedených na listu vlastnictví č. 58401 v k. ú. Pardubice.

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

V návrhu ÚP pro 2. 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** pro plochu s rozdílným způsobem využití SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ mimo jiné uvedeny: Podmínky prostorového uspořádání, 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.

Specifické podmínky, které stanoví:

- při umístění staveb pro bydlení bude nutné prokázat dodržení platných hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor.

Námítka je rozdělena na tři části, které směřují proti:

1. vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“
2. stanovení absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.
3. stanovení podmínky prokázání dodržení platných hygienických limitů hluku v části Specifických podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 2. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námítka 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného posoudil obsah námítky v části 1, 2 a 3 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 námítka se v části 1, směřující k podmínce zpracováním území studie, netýká částí návrhu územního plánu měněných po 1. 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 námítku směřující proti funkčnímu zařazení uvedených lokalit do plochy s rozdílným způsobem využití SR a ani tato námítka svým obsahem nesměřuje 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 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.

Námítka je v této části bezpředmětná.

Ad 2 - stanovení absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

V předmětné ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační se v části věnované podmínkám prostorového uspořádání plochy byla maximální velikost zastavěné plochy objektu stanovena již v dokumentaci pro opakované veřejné projednání. V rámci úprav návrhu ÚP pro 2. opakované projednání došlo ke změně vymezení maximální velikosti zastavěné plochy objektu, a to formou navýšení stávajících hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích.

Uplatněná námítka v části 2, směřující proti stanovení limitu maximální velikosti zastavěné plochy objektu, se týká částí návrhu územního plánu měněných po 1. opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Namítající ve své námítce směřují proti stanovení limitu velikosti zastavěné plochy objektu jako takovému.

V námítce 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 1. opakované veřejné projednání. Pořizovatel konstatuje, že v rámci 1. opakovaného veřejného projednání neobdržel žádnou námítku obsahově směřující proti tomuto limitu.

V rámci úprav po 1. opakovaném veřejném projednání došlo k navýšení hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích. Toto navýšení bylo provedeno na základě zajištění souladu návrhu územního plánu s platnými právními předpisy. Současné stanovené hodnoty maximální velikosti zastavené plochy objektu uvedené v textové části návrhu územního plánu pro 2. 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.

Na základě výše uvedeného se námitka v části 2 zamítá.

Ad 3 - stanovení podmínky prokázání dodržení platných hygienických limitů hluku v části Specifických podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P.

Tato část námítky směřuje proti specifické podmínce uvedené pro plochu s rozdílným způsobem využití SR – plocha smíšená obytně rekreační ve znění: „při umísťování staveb pro bydlení bude nutné prokázat dodržení platných hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor“.

Uplatněná námitka v části 3, směřující proti stanovení specifické podmínky v ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační, se týká části návrhu územního plánu měněných po 1. opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Stanovení této specifické podmínky plochy s rozdílným způsobem využití RS – plocha smíšená obytně rekreační je v návrhu územního plánu obsaženo na základě požadavku dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Pardubického kraje uvedenému v závazném stanovisku, které pořizovatel obdržel dne 28. 2. 2022 pod č.j. MmP 24230/2022, ve které souhlasí s návrhem územního plánu za splnění podmínky, že funkce bydlení ve veškerých plochách s hlavní, přípustnou, podmíněně přípustnou nebo výjimečně přípustnou funkcí bydlení, které budou situovány v blízkosti stávajících i navrhovaných liniových nebo stacionárních zdrojů hluku bude vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z těchto zdrojů. V další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude parcelace pozemků, zasíťování pozemků, stavební řízení apod.) bude KHS požadovat doložit dodržení platných hygienických limitů hluku z daných zdrojů hluku, a to na těch hranicích ploch s funkcí bydlení, které budou situovány nejbližší ke zdrojům hluku (případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor celých nově navržených ploch pro bydlení). (poznámka pořizovatele: znění stanoviska uvedeno obecně)

Podle § 5 odst. 1 písm. g) stavebního zákona chrání dotčené orgány veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů (např. ochrana přírody, hygienická, dopravní, vodní, památková apod.) a uplatňují stanoviska k návrhům územně plánovací dokumentace.

Klíčový je pak především § 53 odst. 5 stavebního zákona dle kterého pořizovatel vyhodnotí uplatněná stanoviska dotčených orgánů, stanoviska nadřízeného orgánu a připomínky a zajistí zapracování požadavků, které jsou závazné podle zvláštních právních předpisů.

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje vydala stanovisko k návrhu územního plánu v souladu s § 77 odst. 1 věta třetí zákona č. 258/2000 Sb., zákon o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, tedy podle zvláštních právních předpisů, a proto je toto stanovisko pro pořizovatele závazné.

V ploše s rozdílným způsobem využití SR – plocha smíšená obytně rekreační je jako hlavní využití uvedeno bydlení v rodinných domech, jedná se tedy o plochu připouštějící funkci bydlení. Dodržení stanovené podmínky dle závazného stanoviska dotčeného orgánu (č.j. MmP 24230/2022), je zajištěno právě zavedením specifické podmínky pro plochu SR – plocha smíšená obytně rekreační.

Na základě výše uvedeného stanoviska dotčeného orgánu se námitka v části 3 zamítá.

Pro úplnost uvádíme, že tato část námitky byla podána panem Milanem Bednářem a Zdeňkem Dvořákem, jakožto zástupci Základní organizace ČSZ Na Ležánkách II, ale nebyla konkrétně uvedena na přiložených podpisových arších, kterou jsou přílohou této námitky.

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. 1-9, 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
- zákon č. 258/2000 Sb., zákon o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů

NÁMITKA Č. 23

Zdeněk Kvoch

Pardubice

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 134620/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podáváme námitky proti:

- Vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“
- Stanovení absolutního limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P (kapitola F.1.5, str. 140/141 – SR – Plocha smíšená obytná rekreační)

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Proti vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“

Odůvodnění:

1. Nepřiměřený zásah do vlastnických práv – podmínka územní studie ukládá vlastníkům až 6 let čekat na možnost výstavby a zároveň požaduje vyčlenění veřejných prostranství. Takový zásah je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i s judikaturou Ústavního soudu (např. nález Pl. ÚS 3/02).
2. Nucená konverze proti vůli vlastníků – územní plán vnucuje změnu využití území, ačkoliv vlastníci chtějí zachovat rekreační charakter.
3. Rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona – podmínka územní studie není odůvodněna, protože jde o stabilizované území
4. Nemožnost naplnění požadavku na veřejná prostranství – požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v kolonii nesplnitelný bez zásahu do vlastnických práv.
5. dostatečnost stávající regulace – plochy SR jsou již regulovány podmínkami pro zastavění.
6. Veřejný zájem – zahrádkářské osady přispívají k mikroklimatu, retenci vody, biodiverzitě a rekreaci.

Návrh řešení: Požadujeme vyjmout plochy 202-P a 205-P z podmínky zpracování územní studie US-22 „Halda“ a zachovat možnost individuálního rozhodování vlastníků.

Proti absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P. Dotčená část ÚP: Kapitola F.1.5, str. 140/141 -SR PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.

Současné znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

Odůvodnění:

1. Dostatečnost procentuální regulace -20 % zastavění je spravedlivé a zohledňuje velikost pozemků
2. Nadbytečnost dvojí regulace – kombinace procent a absolutního limitu je nepřiměřená.
3. Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - ta nestanoví absolutní limity staveb.
4. Specifický charakter území – kolonie má různorodé pozemky, absolutní limit je nerespektuje.
5. nový stavební zákon (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb.) - podmínka dohody o parcelaci odpadla, obdobně by měl odpadnout i absolutní limit.

Návrh řešení: Požadujeme vypustit absolutní limity a ponechat pouze procentuální regulaci (20% plochy pozemku).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v části 1 bezpředmětná a v části 2 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Namítající je dle údajů v KN jedním z vlastníků pozemků uvedených na listu vlastnictví č. 11453 v k. ú. Pardubice. Pořizovatel dodává, že pozemek p.č. uvedený v žádosti se v k.ú. Pardubice nenachází, předpokládá však, že se jedná překlep namítajícího, jelikož uvedený LV 11453 zahrnuje v k.ú. Pardubice pozemky p.č. 1392/81 a st. p. č. 8663.

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 2. 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:

1. vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“
2. stanovení absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

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 zpracování 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 zpracování území studie, netýká částí návrhu územního plánu měněných po 1. 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 namítajícího, že vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracování 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 namítajícího 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 nesměřuje 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 odvolává 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.

Námítka je v této části bezpředmětná.

Ad 2 - stanovení absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky”.

V předmětné ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační se v části věnované podmínkám prostorového uspořádání plochy byla maximální velikost zastavěné plochy objektu stanovena již v dokumentaci pro opakované veřejné projednání. V rámci úprav návrhu ÚP pro 2. opakované projednání došlo ke změně vymezení maximální velikosti zastavěné plochy objektu, a to formou navýšení stávajících hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích.

Uplatněná námítka v části 2, směřující proti stanovení limitu maximální velikosti zastavěné plochy objektu, se týká částí návrhu územního plánu měněných po 1. opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Namítající ve své námítce směřuje proti stanovení limitu velikosti zastavěné plochy objektu jako takovému.

V námítce 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 sám 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 1. opakované veřejné projednání. Pořizovatel konstatuje, že v rámci 1. opakovaného veřejného projednání neobdržel žádnou námítku obsahově směřující proti tomuto limitu.

V rámci úprav po 1. opakovaném veřejném projednání došlo k navýšení hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích. Toto navýšení 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 2. 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.

Na základě výše uvedeného se námítka v části 2 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. 1-9, 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. 24

Tomáš Cinkán

Sezemice

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 134616/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podáváme námitky proti:

- Vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“
- Stanovení absolutního limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P (kapitola F.1.5, str. 140/141 – SR – Plocha smíšená obytná rekreační)

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Proti vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“

Odůvodnění:

1. Nepřiměřený zásah do vlastnických práv – podmínka územní studie ukládá vlastníkům až 6 let čekat na možnost výstavby a zároveň požaduje vyčlenění veřejných prostranství. Takový zásah je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i s judikaturou Ústavního soudu (např. nález Pl. ÚS 3/02).
2. Nucená konverze proti vůli vlastníků – územní plán vnucuje změnu využití území, ačkoliv vlastníci chtějí zachovat rekreační charakter.
3. Rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona – podmínka územní studie není odůvodněna, protože jde o stabilizované území
4. Nemožnost naplnění požadavku na veřejná prostranství – požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v kolonii nesplnitelný bez zásahu do vlastnických práv.
5. dostatečnost stávající regulace – plochy SR jsou již regulovány podmínkami pro zastavění.
6. Veřejný zájem – zahrádkářské osady přispívají k mikroklimatu, retenci vody, biodiverzitě a rekreaci.

Návrh řešení: Požadujeme vyjmout plochy 202-P a 205-P z podmínky zpracování územní studie US-22 „Halda“ a zachovat možnost individuálního rozhodování vlastníků.

Proti absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P. Dotčená část ÚP: Kapitola F.1.5, str. 140/141 -SR PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.

Současné znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

Odůvodnění:

1. Dostatečnost procentuální regulace -20 % zastavění je spravedlivé a zohledňuje velikost pozemků
2. Nadbytečnost dvojí regulace – kombinace procent a absolutního limitu je nepřiměřená.
3. Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - ta nestanoví absolutní limity staveb.
4. Specifický charakter území – kolonie má různorodé pozemky, absolutní limit je nerespektuje.

5. nový stavební zákon (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb.) - podmínka dohody o parcelaci odpadá, obdobně by měl odpadnout i absolutní limit.

Návrh řešení: Požadujeme vypustit absolutní limity a ponechat pouze procentuální regulaci (20% plochy pozemku).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části 1 bezpředmětná a v části 2 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Namítající je dle údajů v KN vlastníkem pozemků p.č. 1392/52 a st.p.č. 9953 v k.ú. Pardubice uvedených na listu vlastnictví č. 13422.

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 2. 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.

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 absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

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 použít i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

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 1. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

K jednotlivým bodům odůvodnění první části námitky 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 namítajícího, 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 namítajícího 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 nesměřuje 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 odvolává 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.

Námítka je v této části bezpředmětná.

Ad 2 - stanovení absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky”.

V předmětné ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační se v části věnované podmínkám prostorového uspořádání plochy byla maximální velikost zastavěné plochy objektu stanovena již v dokumentaci pro opakované veřejné projednání. V rámci úprav návrhu ÚP pro 2. opakované projednání došlo ke změně vymezení maximální velikosti zastavěné plochy objektu, a to formou navýšení stávajících hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích.

Uplatněná námítka v části 2, směřující proti stanovení limitu maximální velikosti zastavěné plochy objektu, se týká částí návrhu územního plánu měněných po 1. opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Namítající ve své námítce směřuje proti stanovení limitu velikosti zastavěné plochy objektu jako takovému.

V námítce 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 sám 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 1. opakované veřejné projednání. Pořizovatel konstatuje, že v rámci 1. opakovaného veřejného projednání neobdržel žádnou námítku obsahově směřující proti tomuto limitu.

V rámci úprav po 1. opakovaném veřejném projednání došlo k navýšení hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích. Toto navýšení 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 2. 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.

Na základě výše uvedeného se námítka v části 2 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. 1-9, 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. 25

Josef Vaněrka

Pardubice

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 134624/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podáváme námitky proti:

- Vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“
- Stanovení absolutního limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P (kapitola F.1.5, str. 140/141 – SR – Plocha smíšená obytná rekreační)

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Proti vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“

Odůvodnění:

1. Nepřiměřený zásah do vlastnických práv – podmínka územní studie ukládá vlastníkům až 6 let čekat na možnost výstavby a zároveň požaduje vyčlenění veřejných prostranství. Takový zásah je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i s judikaturou Ústavního soudu (např. nález Pl. ÚS 3/02).
2. Nucená konverze proti vůli vlastníků – územní plán vnucuje změnu využití území, ačkoliv vlastníci chtějí zachovat rekreační charakter.
3. Rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona – podmínka územní studie není odůvodněna, protože jde o stabilizované území
4. Nemožnost naplnění požadavku na veřejná prostranství – požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v kolonii nesplnitelný bez zásahu do vlastnických práv.
5. dostatečnost stávající regulace – plochy SR jsou již regulovány podmínkami pro zastavění.
6. Veřejný zájem – zahrádkářské osady přispívají k mikroklimatu, retenci vody, biodiverzitě a rekreaci.

Návrh řešení: Požadujeme vyjmout plochy 202-P a 205-P z podmínky zpracování územní studie US-22 „Halda“ a zachovat možnost individuálního rozhodování vlastníků.

Proti absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P. Dotčená část ÚP: Kapitola F.1.5, str. 140/141 -SR PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.

Současné znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

Odůvodnění:

1. Dostatečnost procentuální regulace -20 % zastavění je spravedlivé a zohledňuje velikost pozemků
2. Nadbytečnost dvojí regulace – kombinace procent a absolutního limitu je nepřiměřená.
3. Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - ta nestanoví absolutní limity staveb.
4. Specifický charakter území – kolonie má různorodé pozemky, absolutní limit je nerespektuje.

5. nový stavební zákon (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb.) - podmínka dohody o parcelaci odpadá, obdobně by měl odpadnout i absolutní limit.

Návrh řešení: Požadujeme vypustit absolutní limity a ponechat pouze procentuální regulaci (20% plochy pozemku).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části 1 bezpředmětná a v části 2 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Namítající je dle údajů v KN jedním z vlastníků pozemku p.č. 1392/59 v k.ú. Pardubice uvedeném na listu vlastnictví č. 13347.

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 2. 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.

Námitka je rozdělena na dvě části, které směřují proti:

- vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“
- stanovení absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

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 použít i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

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 zpracování 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 zpracování území studie, netýká částí návrhu územního plánu měněných po 1. 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 namítajícího, že vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracování 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 namítajícího 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 nesměřuje 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 odvolává 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.

Námítka je v této části bezpředmětná.

Ad 2 - stanovení absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky”.

V předmětné ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační se v části věnované podmínkám prostorového uspořádání plochy byla maximální velikost zastavěné plochy objektu stanovena již v dokumentaci pro opakované veřejné projednání. V rámci úprav návrhu ÚP pro 2. opakované projednání došlo ke změně vymezení maximální velikosti zastavěné plochy objektu, a to formou navýšení stávajících hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích.

Uplatněná námítka v části 2, směřující proti stanovení limitu maximální velikosti zastavěné plochy objektu, se týká částí návrhu územního plánu měněných po 1. opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Namítající ve své námítce směřuje proti stanovení limitu velikosti zastavěné plochy objektu jako takovému.

V námítce 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 sám 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 1. opakované veřejné projednání. Pořizovatel konstatuje, že v rámci 1. opakovaného veřejného projednání neobdržel žádnou námítku obsahově směřující proti tomuto limitu.

V rámci úprav po 1. opakovaném veřejném projednání došlo k navýšení hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích. Toto navýšení 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 2. 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.

Na základě výše uvedeného se námítka v části 2 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. 1-9, 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. 26

Tomáš Burian

Pardubice

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 134627/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podáváme námitky proti:

- Vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“
- Stanovení absolutního limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P (kapitola F.1.5, str. 140/141 – SR – Plocha smíšená obytná rekreační)

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Proti vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“

Odůvodnění:

1. Nepřiměřený zásah do vlastnických práv – podmínka územní studie ukládá vlastníkům až 6 let čekat na možnost výstavby a zároveň požaduje vyčlenění veřejných prostranství. Takový zásah je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i s judikaturou Ústavního soudu (např. nález Pl. ÚS 3/02).
2. Nucená konverze proti vůli vlastníků – územní plán vnucuje změnu využití území, ačkoliv vlastníci chtějí zachovat rekreační charakter.
3. Rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona – podmínka územní studie není odůvodněna, protože jde o stabilizované území
4. Nemožnost naplnění požadavku na veřejná prostranství – požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v kolonii nesplnitelný bez zásahu do vlastnických práv.
5. dostatečnost stávající regulace – plochy SR jsou již regulovány podmínkami pro zastavění.
6. Veřejný zájem – zahrádkářské osady přispívají k mikroklimatu, retenci vody, biodiverzitě a rekreaci.

Návrh řešení: Požadujeme vyjmout plochy 202-P a 205-P z podmínky zpracování územní studie US-22 „Halda“ a zachovat možnost individuálního rozhodování vlastníků.

Proti absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P. Dotčená část ÚP: Kapitola F.1.5, str. 140/141 -SR PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ.

Současné znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

Odůvodnění:

1. Dostatečnost procentuální regulace -20 % zastavění je spravedlivé a zohledňuje velikost pozemků
2. Nadbytečnost dvojí regulace – kombinace procent a absolutního limitu je nepřiměřená.
3. Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - ta nestanoví absolutní limity staveb.
4. Specifický charakter území – kolonie má různorodé pozemky, absolutní limit je nerespektuje.
5. nový stavební zákon (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb.) - podmínka dohody o parcelaci odpadla, obdobně by měl odpadnout i absolutní limit.

Návrh řešení: Požadujeme vypustit absolutní limity a ponechat pouze procentuální regulaci (20% plochy pozemku).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části 1 bezpředmětná a v části 2 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Namítající je dle údajů v KN vlastníkem pozemku p.č. 1392/70 v k.ú. Pardubice uvedenem na listu vlastnictví č. 68790.

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 2. 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.

Námitka je rozdělena na dvě části, které směřují proti:

- vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“
- stanovení absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

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 zpracování území studie, netýká částí návrhu územního plánu měněných po 1. opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

K jednotlivým bodům odůvodnění první části námitky 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 namítajícího, 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 namítajícího 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 nesměřuje 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 odvolává 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.

Námítka je v této části bezpředmětná.

Ad 2 - stanovení absolutního limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky”.

V předmětné ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační se v části věnované podmínkám prostorového uspořádání plochy byla maximální velikost zastavěné plochy objektu stanovena již v dokumentaci pro opakované veřejné projednání. V rámci úprav návrhu ÚP pro 2. opakované projednání došlo ke změně vymezení maximální velikosti zastavěné plochy objektu, a to formou navýšení stávajících hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích.

Uplatněná námítka v části 2, směřující proti stanovení limitu maximální velikosti zastavěné plochy objektu, se týká částí návrhu územního plánu měněných po 1. opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Namítající ve své námítce směřuje proti stanovení limitu velikosti zastavěné plochy objektu jako takovému.

V námítce 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 sám 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 1. opakované veřejné projednání. Pořizovatel konstatuje, že v rámci 1. opakovaného veřejného projednání neobdržel žádnou námítku obsahově směřující proti tomuto limitu.

V rámci úprav po 1. opakovaném veřejném projednání došlo k navýšení hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích. Toto navýšení 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 2. 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.

Na základě výše uvedeného se námítka v části 2 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. 1-9, 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. 27

Petra Kamenická

Rokytno

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 134613/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podáváme námitky proti:

- stanovení podmínky v části Koordinaci podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P týkající se zpracováním územní studie US-22 "Halda",
- stanovení max velikosti zastavěné plochy jako Podmínky prostorového uspořádání pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P,
- stanovení podmínky prokázání dodržení platných hygienických limitů hluku v části Specifických podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Proti vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracováním územní studie US-22 „Halda“

Odůvodnění:

1. Nepřiměřený zásah do vlastnických práv – podmínka územní studie ukládá vlastníkům až 6 let čekat na možnost výstavby a zároveň požaduje vyčlenění veřejných prostranství. Takový zásah je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i s judikaturou Ústavního soudu (např. nález Pl. ÚS 3/02).
2. Nucená konverze proti vůli vlastníků – územní plán vnucuje změnu využití území, ačkoliv vlastníci chtějí zachovat rekreační charakter.
3. Rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona – podmínka územní studie není odůvodněna, protože jde o stabilizované území s komplexně vybudovanou infrastrukturou.
4. Nemožnost naplnění požadavku na veřejná prostranství – požadavek vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v kolonii nesplnitelný bez zásahu do vlastnických práv.
5. dostatečnost stávající regulace – plochy SR jsou již regulovány podmínkami pro zastavění.
6. Veřejný zájem – zahrádkářské osady přispívají k mikroklimatu, retenci vody, biodiverzitě a rekreaci.

Návrh řešení: Požadavek uvedený v Koordinaci podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P týkající se zpracováním územní studie US-22 "Halda" vypustit bez náhrady.

Proti stanovení max velikosti zastavěné plochy jako Podmínky prostorového uspořádání pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u plochy označené jako 205-P

Odůvodnění:

1. Dostatečnost procentuální regulace - 20 % zastavění je spravedlivé a zohledňuje velikost pozemků.
2. Nadbytečnost dvojí regulace - kombinace procent a absolutního limitu je nepřiměřená.
3. Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb. - ta nestanoví absolutní limity staveb.
4. Specifický charakter území - kolonie má různorodé pozemky, absolutní limit je nerespektuje.

5. Nový stavební zákon (§ 324 zákona č. 283/2021 Sb.) - podmínka dohody o parcelaci odpadá, obdobně by měl odpadnout i absolutní limit.

Návrh řešení: Požadujeme vypustit max velikost zastavěné plochy jako podmínky prostorového uspořádání pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ a ponechat pouze procentuální regulaci (% plochy pozemku) u ploch označených jako 202-P a 205-P.

Proti stanovení podmínky prokázání dodržení platných hygienických limitů hluku v části Specifických podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P.

Odůvodnění:

1. Rozpor s principy nového stavebního zákona - duplicitní regulace, předjímání požadavků navazujících řízení. V území není identifikován žádný zdroj nadlimitního hluku odůvodňující tuto podmínku.

2. Nedostatečná určitost - nespecifikuje fázi rozhodování, formu prokázání ani dotčené typy staveb.

3. Překročení podrobnosti územního plánu - § 43 odst. 3 stavebního zákona zakazuje podrobnosti náležející regulačnímu plánu.

4. Nadbytečnost - zákon č. 258/2000 Sb. a nařízení vlády č. 272/2011 Sb. již řeší ochranu před hlukem. Podmínka bez konkrétního hlukového zatížení je bezdůvodná.

5. Procesní komplikace - právní nejistota, prodloužení a prodražení přípravy záměrů, riziko blokování drobných staveb
Návrh řešení: Vypustit bez náhrady

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v části 1 bezpředmětná a v části 2 a 3 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Namítající je dle údajů v KN vlastníkem pozemku p.č. 1392/66 v k. ú. Pardubice.

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 2. 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** pro plochu s rozdílným způsobem využití SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ mimo jiné uvedeny: Podmínky prostorového uspořádání, 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

- 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.

Specifické podmínky, které stanoví:

- při umístění staveb pro bydlení bude nutné prokázat dodržení platných hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor.

Námítka je rozdělena na tři části, které směřují proti:

- vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracování územní studie US-22 „Halda“
- stanovení absolutnímu limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.
- stanovení podmínky prokázání dodržení platných hygienických limitů hluku v části Specifických podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného posoudil obsah námítky v části 1, 2 a 3 a dospěl k následujícímu:

Ad 1 - vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracování 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 zpracování území studie, netýká částí návrhu územního plánu měněných po 1. 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 namítající, že vymezení ploch 202-P a 205-P jako území podmíněného zpracování 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 namítající 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 odvolává 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.

Námitka je v této části bezpředmětná.

Ad 2 - stanovení absolutního limitu velikosti zastavěné plochy pro plochu 205-P ve znění: „max. velikost zastavěné plochy objektu 55 m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a 40 m² pro zahradní domky“.

V předmětné ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační se v části věnované podmínkám prostorového uspořádání plochy byla maximální velikost zastavěné plochy objektu stanovena již v dokumentaci pro opakované veřejné projednání. V rámci úprav návrhu ÚP pro 2. opakované projednání došlo ke změně vymezení maximální

velikosti zastavěné plochy objektu, a to formou navýšení stávajících hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích.

Uplatněná námitka v části 2, směřující proti stanovení limitu maximální velikosti zastavěné plochy objektu, se týká částí návrhu územního plánu měněných po 1. opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Namítající ve své námitce směřuje proti stanovení limitu velikosti zastavěné plochy objektu jako takovému.

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 sama 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 1. opakované veřejné projednání. Pořizovatel konstatuje, že v rámci 1. opakovaného veřejného projednání neobdržel žádnou námitku obsahově směřující proti tomuto limitu.

V rámci úprav po 1. opakovaném veřejném projednání došlo k navýšení hodnot, a to z 50m² na 55m² pro stavby pro rodinnou rekreaci a z 25m² na 40m² pro zahradní domky na stávajících pozemcích. Toto navýšení 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 2. 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.

Na základě výše uvedeného se námitka v části 2 zamítá.

Ad 3 - stanovení podmínky prokázání dodržení platných hygienických limitů hluku v části Specifických podmínek pro vymezenou plochu SR - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ, u ploch označených jako 202-P a 205-P.

Tato část námitky směřuje proti specifické podmínce uvedené pro plochu s rozdílným způsobem využití SR – plocha smíšená obytně rekreační ve znění: „při umísťování staveb pro bydlení bude nutné prokázat dodržení platných hygienických limitů hluku, případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor“.

Uplatněná námitka v části 3, směřující proti stanovení specifické podmínky v ploše SR – plocha smíšená obytně rekreační, se týká částí návrhu územního plánu měněných po 1. opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Stanovení této specifické podmínky plochy s rozdílným způsobem využití RS – plocha smíšená obytně rekreační je v návrhu územního plánu obsaženo na základě požadavku dotčeného orgánu Krajské hygienické stanice Pardubického kraje uvedenému v závazném stanovisku, které pořizovatel obdržel dne 28. 2. 2022 pod č.j. MmP 24230/2022, ve které souhlasí s návrhem územního plánu za splnění podmínky, že funkce bydlení ve veškerých plochách s hlavní, přípustnou, podmíněně přípustnou nebo výjimečně přípustnou funkcí bydlení, které budou situovány v blízkosti stávajících i navrhovaných liniových nebo stacionárních zdrojů hluku bude vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z těchto zdrojů. V další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude parcelace pozemků, zasíťování pozemků, stavební řízení apod.) bude KHS požadovat doložit dodržení platných hygienických limitů hluku z daných zdrojů hluku, a to na těch hranicích ploch s funkcí bydlení, které budou situovány nejbližší ke zdrojům hluku (případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor celých nově navržených ploch pro bydlení). (poznánka pořizovatele: znění stanoviska uvedeno obecně)

Podle § 5 odst. 1 písm. g) stavebního zákona chrání dotčené orgány veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů (např. ochrana přírody, hygienická, dopravní, vodní, památková apod.) a uplatňují stanoviska k návrhům územně plánovací dokumentace.

Klíčový je pak především § 53 odst. 5 stavebního zákona dle kterého pořizovatel vyhodnotí uplatněná stanoviska dotčených orgánů, stanoviska nadřízeného orgánu a připomínky a zajistí zapracování požadavků, které jsou závazné podle zvláštních právních předpisů.

Krajská hygienická stanice Pardubického kraje vydala stanovisko k návrhu územního plánu v souladu s § 77 odst. 1 věta třetí zákona č. 258/2000 Sb., zákon o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, tedy podle zvláštních právních předpisů, a proto je toto stanovisko pro pořizovatele závazné.

V ploše s rozdílným způsobem využití SR – plocha smíšená obytně rekreační je jako hlavní využití uvedeno bydlení v rodinných domech, jedná se tedy o plochu připouštějící funkci bydlení. Dodržení stanovené podmínky dle závazného stanoviska dotčeného orgánu (č.j. MmP 24230/2022), je zajištěno právě zavedením specifické podmínky pro plochu SR – plocha smíšená obytně rekreační.

Na základě výše uvedeného stanoviska dotčeného orgánu se námitka v části 3 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. 1-9, 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
- zákon č. 258/2000 Sb., zákon o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů

NÁMITKA Č. 28

K2 invest, s.r.o.

zastoupena Ing. Milanem Kuštou, jednatelem
Praha

Námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135644/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

NÁMITKY

[ve smyslu ust. § 53 ve spojení s ust. 52 stavebního zákona]

k návrhu územního plánu Pardubice v rámci 2. opakovaného veřejného projednání, a to v návaznosti na veřejnou vyhlášku Magistrátu města Pardubic ze dne 15. 8. 2025 č. j. MmP 113097/2025, kterou byl doručen návrh územního plánu Pardubice a kterou byla určena lhůta pro uplatnění námitek a připomínek do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 24. 9. 2025

Přílohy:

1. územní rozhodnutí Magistrátu města Pardubic ze dne 5. 9. 2016 č. j. MmP 56352/2016
2. kolaudační souhlas Magistrátu města Pardubic ze dne 16. 1. 2018 č. j. MmP 3965/2018
3. kolaudační souhlas Magistrátu města Pardubic ze dne 9. 5. 2018 č. j. MmP 29503/2018
4. rozhodnutí Magistrátu města Pardubic ze dne 13. 2. 2025 č. j. MmP 19173/2025
5. rozhodnutí Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 12. 8. 2025 č. j. KUPA - 9969/46/2025/OMSŘÚ P/Hř-3

Seznam použitých zkratek

BD Rezidence Na Haldě 1	bytový dům, který je součástí pozemku p.č. st. 11377, č. p. 1938, č. p. 1939, č. p. 1940, č. p. 1941, zapsaný na LV č. 74143, kat. území Pardubice, a s ním funkčně související pozemky
kolaudační souhlasy Rezidence Na Haldě 1	kolaudační souhlas Magistrátu města Pardubic ze dne 16. 1. 2018 č. j. MmP 3965/2018 a kolaudační souhlas Magistrátu města Pardubic ze dne 9. 5. 2018 č. j. MmP 29503/2018
návrh ÚP pro 2. OVP	návrh nového územního plánu města Pardubice ze srpna 2025 pro 2. opakované veřejné projednání, k němuž proběhlo veřejné projednání dne 24. 9. 2025
návrh ÚP pro OVP	návrh nového územního plánu města Pardubice z ledna 2022 pro opakované veřejné projednání, k němuž proběhlo veřejné projednání v r. 2022
platný ÚP Pardubic	Územní plán města Pardubice, ve znění změny č. XXII., která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024
projekt Rezidence Na Haldě 2	projekt, který je předmětem řízení o povolení záměru vedeném u Magistrátu města Pardubic pod sp. zn. SÚ 134059/2024/Pam, označený jako „Rezidence Na Haldě 2
rozhodnutí KÚPA - Rezidence Na Haldě 2	rozhodnutí Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 12. 8. 2025 č. j. KUPA-9969/46/2025/OMSŘÚP/Hř-3
rozhodnutí MmP - Rezidence Na Haldě 2	rozhodnutí Magistrátu města Pardubic ze dne 13. 2. 2025 č. j. MmP 19173/2025
správní řád	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
stavební zákon 2021	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
ÚR Rezidence Na Haldě 1	územní rozhodnutí Magistrátu města Pardubic ze dne 5. 9. 2016 č. j. MmP 56352/2016 pro stavbu „Residence Na Haldě - Pardubice“

I.
Úvod a aktivní legitimace podatele

- [1] Podatel je obchodní společností, která se zabývá mj. developmentem. Podatel je vlastníkem pozemků p.č. st. 511/1, p.č. st. 512, p.č. 1301/2, p.č. 1342/2 a p.č. 1342/2, vše v kat. území Pardubice, obci Pardubice. Podatel je současně vlastníkem nebytové jednotky č. 1940/1., zapsané na LV č. 74144, vymezené v pozemku p.č. st. 11377, jehož součástí je stavba č. p. 1938, 1939, 1940, 1941, vše v kat. území Pardubice, obci Pardubice, přičemž je podatel současně vlastníkem společných částí na bytovém domě a souvisejících pozemcích.
- [2] V daném případě je vhodné poznamenat, že předmětné území (tak, jak je vyznačeno níže) bylo zakoupeno ze strany podatele za účelem developmentu. Výstavba ve vymezené lokalitě byla rozdělena na dvě etapy – etapa 1 a etapa 2.

Ad etapa 1 – BD Rezidence Na Haldě 1

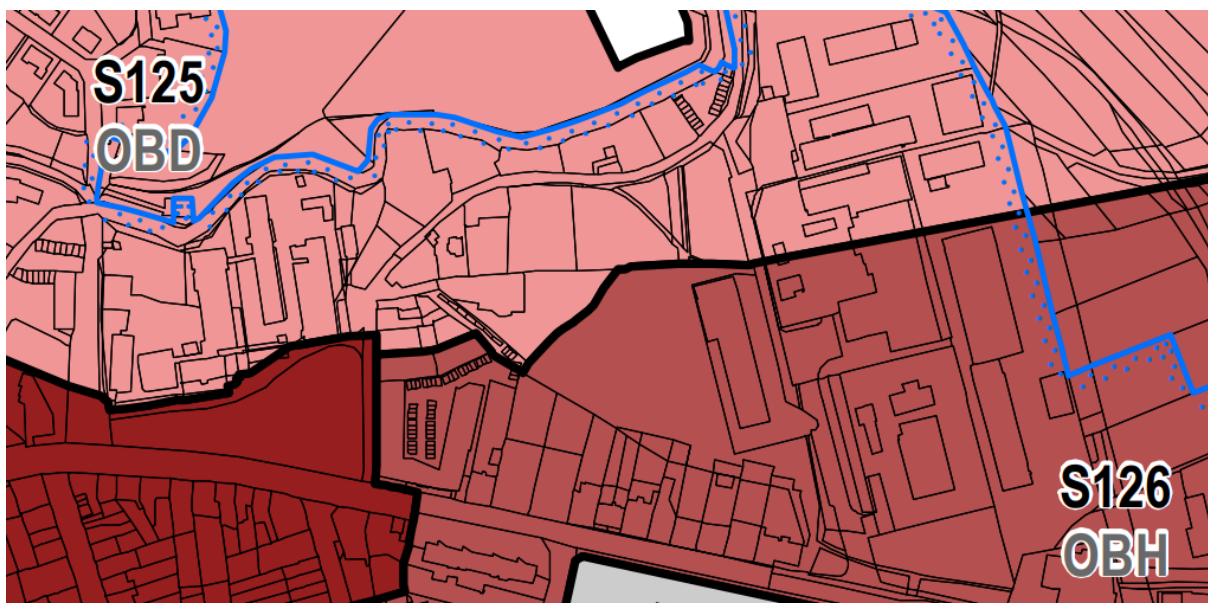
- [3] V rámci etapy 1 vznikla stávající rezidenční výstavba – BD Rezidence Na Haldě 1 – vůči které nadále podatel vykonává svá vlastnická práva (viz zmiňované výpisy), přičemž jde o projekt, jenž byl umístěn ÚR Rezidence Na Haldě 1 v roce 2016, následně povolen a zkolaudován kolaudačními souhlasy Rezidence Na Haldě 1 v roce 2018. Jedná se tedy o řádně povolenou a zkolaudovanou stavbu již od r. 2018.

Ad etapa 2 – Projekt Rezidence Na Haldě 2

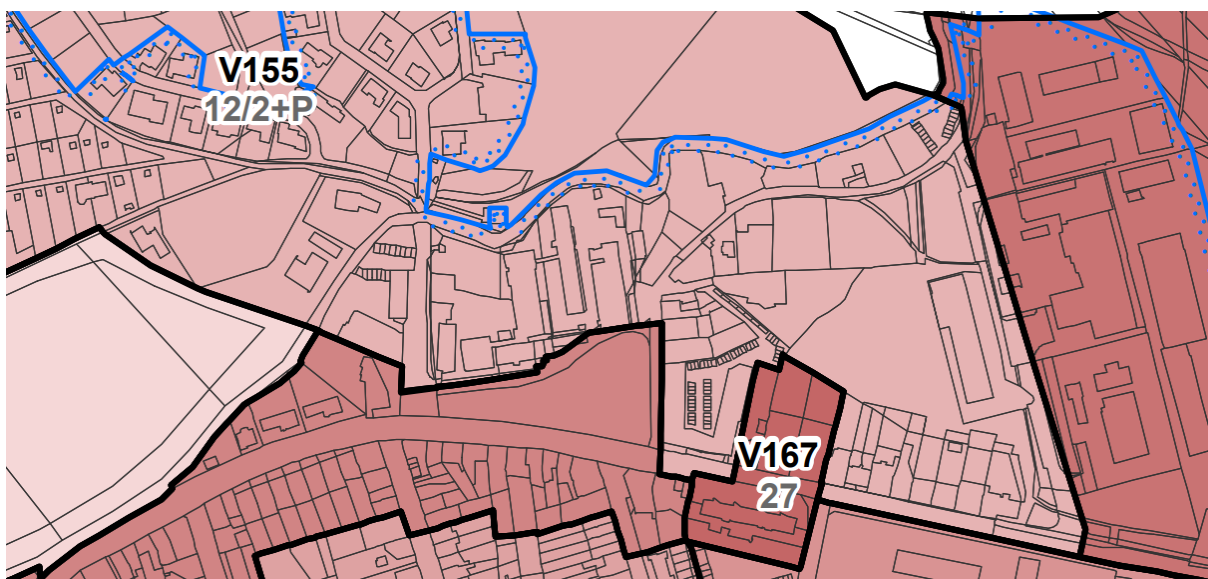
- [4] Podatel již od r. 2020 činí kroky za účelem realizace této druhé etapy, přičemž v roce 2024 byla podána i žádost o povolení záměru podle stavebního zákona 2021. Pro řešenou věc je pak podstatné, že Krajský úřad Pardubického kraje - rozhodnutí KÚPA – Rezidence Na Haldě 2 – potvrdil, že stavební záměr je souladný s platným ÚP Pardubic. Jedná se o projekt, jenž je umísťován na pozemcích p.č. st. 511/1, p.č. st. 512 a p.č. 1301/2, p.č. 2704/1, p.č. 2704/6, p.č. 2704/8, p.č. 2720/1 v kat. území Pardubice.
- [5] **Obě etapy akce Rezidence Na Haldě byly a jsou v souladu s platným ÚP Pardubic.** V případě BD Rezidence Na Haldě 1 toto potvrzuje pravomocné ÚR Rezidence Na Haldě 1 (a kolaudační souhlasy Rezidence Na Haldě 1) a v případě projektu Rezidence Na Haldě 2 toto potvrzuje pravomocné rozhodnutí KÚPA – Rezidence Na Haldě 2.
- [6] Za účelem realizace projektu Rezidence Na Haldě 2 podatel investoval značné finanční prostředky, a to jak do akvizice předmětných pozemků, tak i do projektové přípravy a přípravy příslušné dokumentace. Statutární město Pardubice s tímto projektem přitom vyslovilo souhlas, kdy mj. uzavřelo smlouvu o výpůjčce pozemků a s projektem Rezidence Na Haldě 2 je tedy počítáno.



- [7] Z výřezu z katastru nemovitostí (ortofotomapa) je patrné, že se jedná o celý kompaktní blok zástavby (viz žlutá čára), který zahrnuje Etapu I (červeně) a Etapu II (zeleně) a část pozemků sousedního vlastníka, které ovšem patří do jednoho kompaktního bloku.
- [8] Po seznámení s Návrhem ÚP pro 2. OVP, v němž došlo k aktualizacím výškové hladiny a přenastavení podílu zeleně, stejně tak k řešení dopravy v klidu, je podatel přesvědčen o oprávněnosti podat tyto své námítky. Současně pak podatel poznamenává, že je přesvědčen o tom, že návrh ÚP pro 2. OVP by v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona měl respektovat aktuální stav v předmětné lokalitě.
- [9] Dle návrhu ÚP pro 2. OVP je předmětná lokalita – jeden blok výstavby – zařazen jednak do struktury zástavby S125 OBD a S126 OBH:



V případě výškové regulace maximální výšky výstavby je pak lokalita překvapivě zařazena do plochy V155 12/2+P, tedy 12 m s maximální stanovenou podlažností 2 a přípustným podkrovím.



- [10] S ohledem na shora uvedené je tedy podatel přesvědčen o tom, že je dána jeho aktivní legitimace k podání těchto námitek ve vztahu k dotčené lokalitě. Pro účely těchto námitek se touto dotčenou lokalitou rozumí právě shora vymezená „žlutá lokalita“, přičemž pokud by pořizovatel při vyhodnocení námitek dospěl k závěru, že se místy jedná spíše o připomínky, nechť jsou takto posouzeny.

II.

Požadavky podatele

- [11] Podatel s navrženou regulací – maximální výška a maximální podlažnost, požadavkem na podíl zeleně a požadavky na dopravu v klidu (notně překračující požadavky podle stavebního zákona 2021) – nesouhlasí a požaduje, aby došlo k úpravě regulace tak, aby bylo v dané lokalitě přípustné realizovat projekt Rezidence Na Haldě 2, tedy aby:
- došlo k nastavení maximální výšky zástavby na 21, případně 27 metrů, tedy, aby byla lokalita přiřčena k sousední ploše V167 (27 metrů), případně V157 (21 metrů) bez omezení podlažnosti;

- bylo přípustné požadovaný podíl zeleně realizovat kompletně jako tzv. zelené střechy, tedy, aby nebylo požadováno minimum 50 % na rostlém terénu;
- došlo k vypuštění požadavků územního plánu na dopravu v klidu tak, aby bylo přípustné realizovat projekty, kde doprava v klidu bude řešena podle platného stavebního zákona 2021;
- došlo k přiřazení řešené lokality („žluté lokality“) do bloku a struktury výstavby S126 jako celku, tedy i severní části, která je aktuálně zahrnuta nesprávně do struktury výstavby S125.

III.

Odůvodnění námitek

- [12] Podatel má za to, že návrh ÚP pro 2. OVP je nezákonný ve vztahu k řešené lokalitě („žlutá lokalita“), neboť:
- a. regulace je naprosto nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů;
 - b. regulace je rozporná se zásadou kontinuity územního plánování a nepřiměřeně narušuje legitimní očekávání podatele;
 - c. regulace je naprosto nepřiměřená, diskriminační, přičemž ani neodpovídá odůvodnění návrhu ÚP pro 2. OVP.

Ad a. Regulace je naprosto nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů

- [13] Podatel musí předně jako návrhu ÚP pro OVP, tak i návrhu ÚP pro 2. OVP vytknout jednoznačnou nezákonnost pro nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů, neboť v obou případech měl být v souladu s platnou právní úpravou (obsaženou jak ve stavebním zákoně, tak i správním řádu) zveřejněn návrh opatření obecné povahy, tj. jak jeho výroková část, tak i jeho (věcné) odůvodnění. Ačkoliv součástí zveřejněné dokumentace – návrhu ÚP pro 2. OVP – je též část označená jako „odůvodnění“, zjistit to, jakým způsobem došlo při řešení předmětné lokality k závěru, že tam má být navržená regulace, která zjevně odporuje stávajícímu stavu (BD Rezidence Na Haldě 1) a dlouhodobě připravovanému projektu Rezidence Na Haldě 2, nejsou tyto důvody vůbec seznatelné.
- [14] Toto po celou dobu vedeného řízení ve své podstatě znemožňuje podateli se jakkoliv – natožpak efektivně – bránit proti přijímané regulaci, když postrádá v předkládaných návrzích její odůvodnění a interpretaci. Nelze si tedy vůbec představit, co vlastně je jednotlivými regulativy sledováno, jaký je jejich smysl a účel a – koneckonců – ani dopad. Taktéž není patrné, jakým způsobem vůbec byly reflektovány oprávněné zájmy a legitimní očekávání podatele a další aspekty, které je nutné v rámci územního plánování respektovat. Ostatně při absenci odůvodnění lze stěží zkoumat to, jaké jsou cíle navržené regulace, jakým způsobem byla posouzena proporcionalita zásahů do základních lidských práv a svobod podatele atd.
- [15] Na odůvodnění opatření obecné povahy – tedy i na odůvodnění územních plánů a jejich změny – jsou kladeny požadavky podobné jako na odůvodnění správního rozhodnutí. Měla 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. Shodně vyplývá např. z komentářové literatury a soudní judikatury, kterou ve stručnosti podatel cituje:
- „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.“¹
 - „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.“²

- „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).“³
- [16] Z citované právní úpravy, relevantní odborné literatury a judikatury jednoznačně vyplývá, že elementární náležitosti opatření obecné povahy – územního plánu či jeho změny – je jeho náležité odůvodnění. Je přitom naprosto zřejmé, že jak problematika struktury zástavby (a související výkres), tak i regulace maximální zástavby (včetně souvisejícího výkresu), nově regulované dopravy v klidu a podílu zeleně shora vymezenými nedostatky trpí. Ačkoliv návrh ÚP pro OVP i návrh ÚP pro 2. OVP navrhuje na různých pozemcích různou regulaci, z žádné části odůvodnění není možné seznat, proč je právě v řešené lokalitě navržena taková regulace. Podatel důvodně očekával, že v rámci návrhu ÚP pro 2. OVP dojde k doplnění tolik absentujícího odůvodnění, na které poukazovala řada subjektů již v rámci návrhu ÚP pro OVP. Bohužel nejenže nedošlo k odstranění těchto nedostatků, nýbrž dokonce došlo k jejich prohloubení, neboť ještě došlo napříč návrhem k řadě změn, které taktéž zůstaly bez odůvodnění.
- [17] To vše ostatně souvisí i s relevantní judikaturou správních soudů, která konstantně – a nepochybně je pořizovateli dobře známa – zdůrazňuje, že „*má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolnosti, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem*“⁴. Současně je nutné zdůraznit, že ať už se jedná o první či druhý důvod, je **nezbytné, aby byl tento důvod dostatečně a prokazatelně seznatelný z odůvodnění samotného územního plánu**⁵.
- [18] Tyto závěry mají svá východiska v patrně jednom z nejznámějších usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ve vztahu k územně plánovací dokumentaci, z něhož vyplývá:
- „IV. 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).*
- V. Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, **nepřesáhnou-li spravedlivou míru**; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.“⁶*
- [19] V daném případě je odůvodnění o to více na místě, že se jedná o lokalitu, kde je umístěn stávající BD Rezidence Na Haldě 1, a je známo, že dochází k povolení projektu (záměru) Rezidence Na Haldě 2. Nic z tohoto ovšem návrhu ÚP pro 2. OVP (a pohříchu ani návrhu ÚP pro OVP) neobsahoval. Tyto vady jsou o to závažnější, že územní plánování je obecně založeno na zásadě kontinuity, což konstantně akcentuje i judikatura správních soudů a Ústavního soudu, na což podatel poukazuje níže.
- [20] K nedostatkům odůvodnění k jednotlivým regulativům je vhodné uvést, že:
- členění struktury zástavby je obecně odůvodněno, avšak v bloku řešeném ze strany podatele, vlastně není vůbec odůvodněno, proč je tento blok přiřazen z notné části do „OBD“, ačkoliv se zjevně jedná o „OBH“ lokalitu; ostatně stávající struktura v řešené lokalitě odpovídá jako celek OBH a ze shora uvedeného je patrné, co vše tvoří funkční celek s etapou I – Rezidence Na Haldě 1; k tomu je nutné

akcentovat, že předmětný blok zástavby vyznačený žlutě má smysl řešit toliko jako celek, o což podatel dlouhodobě usiluje;

- ohledně výškové regulace taktéž nelze najít ani zmínku, proč zde dochází k vymezení výškové regulace, která vůbec neodpovídá řešenému území a onomu bloku zástavby; z nějakého nepochopitelného, resp. neuvedeného, důvodu dochází k stanovení výškové regulace 12 m s maximální podlažností 2 + p, ačkoliv zjevně zde bytové domy fungují jako bariéra od ulice Husova; ostatně předmětná lokalita je dle návrhu ÚP pro 2. OVP jakási „enkláva“, která je odlišná od sousedních regulací, přičemž je naprosto anomální a neodpovídající dotčenému území i zkolaudovaným stavbám;
- co se týče podílu zeleně, jenž je stanoven, s požadavkem na povinný rostlý terén, z odůvodnění lze seznat jakési velmi hrubé a obecné cíle či vize, které má předmětná regulace přinést; nicméně pro dosažení naznačených cílů není nutné vlastníky omezovat tolik, jak činí návrh ÚP pro 2. OVP, neboť cíle podílu zeleně lze naplnit zjevně i při řešení s využitím tzv. zelených střech (o stanovené jakosti); dále není vůbec vysvětleno, jak má být podíl zeleně dodržován v případě stabilizovaných ploch a bloků výstavby, když je naprosto zřejmé, že objektivně naplnitelné nejsou;
- konečně ve vztahu k požadavkům na dopravu v klidu není nikde adekvátním způsobem vysvětleno, jakým způsobem bylo dospěno k požadavkům, které byly formulovány; z žádné části odůvodnění nevyplývá, proč došlo k takové regulaci o takových parametrech a proč není respektována stávající regulace obsažená ve stavebním zákoně 2021 a v jeho prováděcích právních předpisech.

[21] Ze shora uvedeného je naprosto zjevné, že navržená regulace podle návrhu ÚP pro 2. OVP (stejně jako většina regulativů, které byly přítomny již v předchozích verzích návrhu) trpí naprosto jednoznačně nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů a jako taková je zjevně nezákonná.

Ad b. regulace je rozporná se zásadou kontinuity územního plánování a nepřiměřeně narušuje legitimní očekávání podatele

- [22] Podatel dále musí k věci namítnout, že v daném případě není ze strany návrhu ÚP pro 2. OVP respektována naprosto zásadní zásada kontinuity územního plánování. To ostatně souvisí s nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů, protože není možné posoudit, zda pro takové zásadní změny byly dány nějaké legitimní důvody, nebo byl návrh ÚP připraven v těchto částech nahodile a neřešil zásah do konkrétních práv.
- [23] Ve vztahu k naznačeným principům považuje podatel za vhodné akcentovat zejména to, že ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov. například nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09, v němž se mj. uvádí, že „z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit“).
- [24] Pořizovateli i městu bylo z jejich činnosti známo, že na pozemcích podatele se historicky nachází lokalita, u níž došlo a dochází k přestavbě. To, že došlo k realizaci BD Rezidence Na Haldě 1 s následnou projektovou přípravou projektu Rezidence Na Haldě 2, nijak respektováno nebylo, ačkoliv BD Rezidence Na Haldě 1 je umístěnou a řádně zkolaudovanou stavbou, resp. souborem staveb, a projekt Rezidence Na Haldě 2 byl shledán jako projekt souladný s platným ÚP ze strany Krajského úřadu Pardubického kraje (viz přílohy).
- [25] Podatel současně akcentuje princip kontinuity územního plánování, který úzce souvisí s ochranou legitimního očekávání podatele. Kontinuita územního plánování v pojetí judikatury Nejvyššího správního soudu totiž znamená, že: „byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, **musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální.** Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, **vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhovat řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.**“⁷ Podatel přitom opakovaně komunikoval s pořizovatelem (žádal o závazné stanovisko úřadu územního plánování, následně bylo

řešeno nepochybně i interní stanovisko OHA v rámci postupů podle stavebního zákona 2021) a městem (s nímž uzavřel předmětné smlouvy za účelem realizace projektu).

- [26] Shora uvedené závěry jsou pak rozvíjeny řadou dalších rozsudků. Lze zmínit např. jeden z významných rozsudků Nejvyššího správního soudu, v němž tento soud akcentoval, že: „*Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území). Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námitky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek čj. 8 Aos 5/2013–87), pro který je třeba OOP zrušit.*“8
- [27] V daném případě je zjevné, že platný ÚP Pardubic umožňuje realizaci projektu Rezidence Na Haldě 2, tj. bytového domu, který svými rozměry odpovídá okolní zástavbě – viz nejen BD Rezidence Na Haldě 1, nýbrž též bytové domy v okolní při ulici Husova, které byly podle platného ÚP realizovány (či povoleny).
- [28] Podateli přitom svědčilo a svědčí legitimní očekávání, že k podstatným změnám regulace – oproti platnému ÚP – bude docházet pouze výjimečně a pouze z legitimních důvodů (v zásadě pouze z důvodu veřejného zájmu), které zjevně převáží práva a oprávněné zájmy vlastníků, tedy i podatele. Jakékoliv poměrování však v návrhu ÚP pro 2. OVP (stejně jako v předchozích verzích návrhů) absentovalo a absentuje.
- [29] Konečně pak podatel musí v souvislosti s ochranou legitimního očekávání zmínit i diskriminační přístup, neboť okolní pozemky a stavby byly zařazeny do odlišné regulace oproti lokalitě podatele, přičemž pro tento odlišný přístup nejsou dány žádné – natožpak legitimní – důvody. Urbanisticky i architektonicky naopak dává smysl, aby řešená lokalita byla řešena jako komplexní uzavřený blok, čemuž odpovídal od prvnopočátku záměr podatele, který jen rozčlenil svůj záměr do dvou na sebe navazujících etap.
- [30] Podatel tedy konstatuje, že považuje návrhu ÚP pro 2. OVP za nezákonný, neboť je rozporný se zásadou kontinuity územního plánování a nepřiměřeně narušuje legitimní očekávání podatele.

Ad c. regulace je naprosto nepřiměřená, diskriminační, přičemž ani neodpovídá odůvodnění návrhu ÚP pro 2. OVP

- [31] Ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona označuje za cíl územního plánování vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, které budou spočívat ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, přičemž budou uspokojeny potřeby současné generace, a to bez ohrožení podmínek života generací budoucích.
- [32] Územní plánování pak zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (viz § 18 odst. 2 stavebního zákona).
- [33] V návaznosti na uvedené cíle územního plánování lze konstatovat, že **opatření obecné povahy musí splňovat například požadavek proporcionality (přiměřenosti) vůči právům dotčených osob. Případné omezení práv osob vlivem opatření obecné povahy (územního plánu), musí mít vždy legitimní a zákonné cíle, kdy musí být činěno pouze v nezbytné míře, a co nejšetrnějším způsobem vedoucím ještě k rozumně zamýšlenému cíli, a to při vyloučení diskriminace či libovůle**9.
- [34] K tomuto Nejvyšší správní soud konstatoval: „*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. právé 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).“¹⁰

- [35] Shora citovaná judikatura je základem pro **obecnou zásadu minimalizace zásahu do vlastnického práva**. Součástí této obecné zásady je nejen posouzení intenzity zásahu, ale také způsobu jeho provedení, tj. zda je zásah nediskriminační a není výrazem libovůle rozhodujícího orgánu. Výše nastíněné principy však ve všech návrzích nového ÚP Pardubic absentují.
- [36] Dále může podatel vzpomenout rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010 č. j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém se uvádí: „*V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona. Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé. Jak již bylo uvedeno, řešení zvolené územním plánem může legitimně omezit výkon vlastnického práva vlastníků dotčených nemovitostí (popř. též výkon dalších práv s těmito nemovitostmi spojených – např. práva na podnikání) a není-li zjištěno, že jde o řešení nezákonné či excesivní, soud se vhodností a účelností takového postupu nezabývá. Obdobně se Nejvyšší správní soud vyjádřil v rozsudku ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76.*“
- [37] V souvislosti s **diskriminací a porušením práva na rovné zacházení s vyloučením** (bezdůvodné) diskriminace je vhodné zmínit relevantní rozhodovací praxi. K pojetí rovnosti se v rámci své rozhodovací praxe vyjádřil především Ústavní soud, kterýžto v jednom ze svých nálezů akcentoval:
- „Ústavní soud již v řadě svých rozhodnutí (srov. jejich shrnutí např. v nálezu sp. zn. Pl. ÚS 33/96, Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, svazek 8, nález č. 67, str. 163, 170 a násl.; vyhlášen pod č. 185/1997 Sb.) vyložil blíže obsah ústavního principu rovnosti. Nutno tedy zejména zopakovat, že se ztotožnil s chápáním rovnosti, jak ji vyjádřil již Ústavní soud ČSFR ve svém nálezu z 8. 10. 1992 sp. zn. Pl. ÚS 22/92 (publikovaném pod č. 11 Sbírky usnesení a nálezů Ústavního soudu ČSFR), podle kterého je věcí státu, aby v zájmu zabezpečení svých funkcí rozhodl, že určité skupině poskytne méně výhod než jiné. Ani zde však nesmí postupovat zcela libovolně ... Pokud zákon určuje prospěch jedné skupiny a zároveň tím stanoví neúměrné povinnosti jiné, může se tak stát pouze s odvoláním na veřejné hodnoty. Ústavní soud ČSFR tím odmítl absolutní chápání principu rovnosti a pojal rovnost jako kategorii relativní, jež vyžaduje zejména odstranění neodůvodněných rozdílů a vyloučení libovůle. Obsah principu rovnosti tím posunul do oblasti ústavněprávní akceptovatelnosti hledisek odlišování subjektů a práv. Právní rozlišování v přístupu k určitým právům tedy nesmí být projevem libovůle, neplyne z něj však kategorický závěr, že by každému muselo být přiznáno jakékoli právo. Ustanovení čl. 1 Listiny základních práv a svobod nelze ostatně vykládat izolovaně od dalších obecných čl. 2 až 4 Listiny, ale naopak je nutno je pojmut jako jediný celek. Z úpravy těchto obecných ustanovení je zřejmé, že ani základní chráněné hodnoty vyjmenované v čl. 3 Listiny nekoncepoval ústavodárce jako absolutní.“¹¹*
- [38] Obdobně Nejvyšší správní soud v jednom ze svých rozsudků zdůraznil: „*Jak vyplývá z judikatury Evropského soudu pro lidská práva či Ústavního soudu (např. nález ze dne 21. 1. 2003, sp. zn. Pl. ÚS 15/02; nález ze dne 6. 6. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/04), ne každé nerovné zacházení s různými subjekty lze kvalifikovat jako porušení principu rovnosti, tedy jako protiprávní diskriminaci jedněch subjektů ve srovnání se subjekty jinými. Aby k porušení tohoto principu nedošlo, musí být splněno několik podmínek: s různými subjekty, které se nacházejí ve stejné nebo srovnatelné situaci, se zachází rozdílným způsobem, aniž by existovaly objektivní a rozumné důvody pro uplatněný rozdílný přístup. Evropský soud pro lidská práva ve své ustálené judikatuře obdobně konstatuje, že odlišnost v zacházení mezi osobami nacházejícími se v analogických nebo srovnatelných situacích je diskriminační, pokud nemá žádné objektivní a rozumné ospravedlnění, tj. pokud nesleduje legitimní cíl, nebo pokud nejsou použité prostředky sledovanému cíli přiměřené. Rovněž výbor OSN pro lidská práva při aplikaci článku 26 paktu opakovaně vyjádřil názor, že vyloučení libovůle spočívá v tom, že nelze uplatnit diskriminaci mimo rozumná a objektivní kritéria.“¹² Tyto závěry Nejvyšší správní soud zopakoval i ve své navazující soudní rozhodovací praxi 13.*

- [39] Ve vztahu k námitce neproporcionality – v širším i užším smyslu – je předně nutné akcentovat, že odůvodnění návrhu ÚP pro 2. OVP neobsahuje test proporcionality, a tudíž není vůbec zřejmé, zda při přípravě návrhu se otázkou proporcionality někdo zabýval. To pak navíc značně omezuje možnosti podatele sporovat nepřiměřenost, když absentuje odůvodnění regulativů pro plochy podatele a současně dochází k tomu, že je narušena již zmíněná kontinuita územního plánování. Není ani zřejmé, proč k ploše podatele bylo přistupováno odlišně než v případě dalších ploch.
- [40] Nepřiměřenost je pak podatelem shledávána jak v širším, tak i užším smyslu slova. Je možné odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 z 29. 1. 2020: „*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 územní 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 (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016 – 45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). 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.*“¹⁴
- Z tohoto rozhodnutí je pak vhodné akcentovat, že: „*zřejmé, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků bylo to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách,*“ a dále uvedl, že „*zájem na koncepčním rozvoji lokality není silným veřejným zájmem, ale obecným zájmem na harmonickém rozvoji území, který je obecným cílem územního plánování.*“
- Konečně pak je vhodné i zdůraznit východiska k posuzování proporcionality, která uvedl Nejvyšší správní soud: „*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).*“¹⁵
- [41] Rádi bychom také upozornili na to, že proces schvalování nového Územního plánu Pardubic se vyznačuje výrazně zdlouhavým časovým průběhem. V roce 2010 rozhodlo Zastupitelstvo města Pardubic o pořízení nového Územního plánu Pardubice. Jeho první veřejné projednání proběhlo v roce 2018 a nyní – po 15 letech – probíhá 2. opakované projednání. V tak extrémně dlouhém časovém horizontu došlo k zásadním změnám jak v legislativě, v náhledu na architekturu, tak i celkových sociálně-ekonomicko-environmentálních požadavcích na rozvoj měst, potažmo celé ČR a jsme toho názoru, že návrh nového Územního plánu Pardubice nereflektuje požadavky kladené na moderní, progresivní a zároveň udržitelný rozvoj.
- [42] V případě přijímání jakéhokoliv opatření obecné povahy je tak třeba dbát na **co nejmenší omezení adresátů takového opatření**. V případě, že existují jiné šetrnější způsoby, které umožňují dosažení sledovaného cíle, tak je povinností pořizovatele, určeného zastupitele a dalších subjektů participujících na územním plánování tyto šetrnější způsoby zvolit. Dále je třeba zdůraznit, že při poměřování kolize soukromého a veřejného zájmu je nutné vyhodnotit újmu, která kterému ze zájmů vznikne a která z těchto újem je vyšší a který zájem má tak v konkrétním případě dostat přednost.
- [43] V případě posuzování proporcionality opatření obecné povahy se aplikuje pátý krok Algoritmu přezkumu OOP. V rámci pátého kroku algoritmu přezkumu OOP by měla být posuzována proporcionalita daného řešení, tedy měla by být věnována pozornost 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 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).“¹⁶

- [44] V daném případě podatel má za to, že jednotlivé napadené regulativy tyto požadavky nesplňují. Pokud by návrh ÚP pro 2. OVP obsahoval dostatečné odůvodnění, bylo by možné se jednotlivými kroky testu zabývat. Bohužel pro absenci odůvodnění to možné není. Podatel obecně uvádí, že s ohledem na řešení předmětné lokality je navržené řešení zjevně nepřiměřené. Podatel může u většiny regulace toliko odhadovat cíl, avšak předmětných cílů lze dosáhnout jednodušeji a při větším respektu k právům a oprávněným zájmům podatele. Dochází tedy k omezování práv podatele podstatně více, než je nezbytně nutné a o naplnění požadavku na minimalizaci zásahu tedy nelze vůbec hovořit.
- [45] **Podatel tedy konstatuje, že návrh ÚP pro 2. OVP považuje za zjevně nepřiměřený ve smyslu citované judikatury a jako takový nezákonný.**

K2 invest s.r.o.

Ing. Milan Kušta, jednatel

Citované zdroje:

- 1 MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 284–285.
- 2 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008 č.j. 1 Ao 3/2008-136.
- 3 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 10. 2016 č.j. 10 As 183/2016-35.
- 4 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50.
- 5 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 5. 2023, č. j. 3 As 368/2021-113.
- 6 Srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120.
- 7 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013 č. j. 1 AOs 1/2013-85
- 8 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016 č. j. 8 As 121/2015-53.
- 9 K tomu viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010 č. j. 4 Ao 4/2010-195, usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009-120 či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 6. 2011 č. j. 2 Ao 3/2011-150.
- 10 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010 č. j. 4 Ao 3/2010-54.
- 11 Nález Ústavního soudu dne 6. června 2006, sp.zn. Pl. ÚS 42/04.
- 12 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 3. 2007, č. j. 4 As 63/2005-69.
- 13 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2014, č. j. 4 As 1/2014-28.
- 14 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-5
- 15 Srov. již zmíněné usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009-120
- 16 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v části 1a,b a 2 bezpředmětná. Námitce se v části 1c částečně vyhovuje.

Na základě nových skutečností, účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, byl Návrh ÚP upraven.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel je vlastníkem pozemků p.č. st. 511/1, p.č. st. 512, p.č. 1301/2, p.č. 1342/2, vše v kat. území Pardubice, obci Pardubice. Podatel je současně vlastníkem nebytové jednotky č. 1940/1., zapsané na LV č. 74144, vymezené v pozemku p.č. st. 11377, jehož součástí je stavba č. p. 1938, 1939, 1940, 1941, vše v kat. území Pardubice, obci Pardubice, přičemž je podatel současně vlastníkem společných částí na bytovém domě a souvisejících pozemcích.

Požizovatel 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 zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání zřejmě z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA

ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V155 s maximální výškou zástavby 12 m při maximální podlažnosti 2+P, tedy 2 podlaží s možností obytného podkroví, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S126 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu a S125 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí stabilizované plochy se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Námítka směřuje proti

1) **podmínkám prostorového uspořádání**, konkrétně:

- a) maximální výšce zástavby,
- b) typu struktury zástavby,
- c) podílu zeleně.

Podmínky prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány, vycházejí z jejich zařazení do plochy s rozdílným způsobem využití SO – Plocha smíšená obytná, zóny V155/12 2+P a do zón S125/OBD a S126/OBH.

2) Stanoveným požadavkům na **dopravu v klidu**.

Podatel požaduje, aby došlo k úpravě regulace předmětných pozemků tak, aby bylo v dané lokalitě přípustné realizovat projekt Rezidence Na Haldě 2, tedy aby:

- došlo k nastavení maximální výšky zástavby na 21, případně 27 metrů, tedy, aby byla lokalita přiřčena k sousední ploše V167 (27 metrů), případně V157 (21 metrů) bez omezení podlažnosti;
- bylo přípustné požadovaný podíl zeleně realizovat kompletně jako tzv. zelené střechy, tedy, aby nebylo požadováno minimum 50 % na rostlém terénu;
- došlo k vypuštění požadavků územního plánu na dopravu v klidu tak, aby bylo přípustné realizovat projekty, kde doprava v klidu bude řešena podle platného stavebního zákona 2021;
- došlo k přiřazení řešené lokality („žluté lokality“) do bloku a struktury výstavby S126 jako celku, tedy i severní části, která je aktuálně zahrnuta nesprávně do struktury výstavby S125.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Poživatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil a vyhodnotil jej takto:

Ad1) Podmínky prostorového uspořádání:

- a) **maximální výška zástavby** – V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby nezměnily. Lokalita byla již v návrhu pro 1. opakované veřejné projednání zařazena do zóny V155 se stanovenou maximální výškou zástavby 12 m při stanovené podlažnosti 2+P. Z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka v části maximální výšky zástavby se netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy **bezpředmětná**.

Doplňujeme, že v rámci projednání návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání, které proběhlo v roce 2022, nebyla k předmětným pozemkům ze strany podatele ani jiného subjektu vznesena námitka k podmínkám prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby.

- b) typ struktury zástavby** - V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska stanoveného typu struktury zástavby nezměnily. Lokalita byla již v návrhu pro opakované veřejné projednání zařazena z podstatné části do zóny S126/OBH, severní část do zóny S125/OBD. Z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Doplňujeme, že v rámci projednání návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání, které proběhlo v roce 2022, nebyla k předmětným pozemkům ze strany podatele ani jiného subjektu vznesena námitka k podmínkám prostorového uspořádání z hlediska stanoveného typu struktury zástavby.

- c) podíl zeleně** – podmínky prostorového uspořádání z hlediska podílu zastavění a podílu zeleně byly po opakovaném veřejném projednání předmětem úpravy.

Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Podíl zastavění a podíl zeleně byly podrobeny revizi v rámci úpravy po opakovaném společném jednání. V rámci této úpravy byly některé regulativy zrušeny nebo zmírněny, dále byla zavedena **flexibilnější verze uplatnění podílu zeleně** tak, aby byla podpořena realizace prvků zelené infrastruktury (např. vegetační střechy).

Uplatnění podílu zeleně je popsáno v podkap. F.3.3. Podíl zastavění a podíl zeleně. Ta obsahuje informace, jakými způsoby lze naplnit podmínku podílu zeleně prostřednictvím dalších forem vegetačních úprav při stanovení jejich možného procentuálního zastoupení v rámci daného záměru. Nastavena je však podmínka, aby z celkové výměry započítatelných ploch zeleně tvořily 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) minimálně 50 %; zbývajících 50 % je možné zajistit dalšími formami vegetačních úprav (více viz. podkap. 7.3.3).

Stanovené podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů jsou uvedeny v novém územním plánu přehledně a logicky. Stanovení minimálního podílu zeleně zajišťuje minimální podíl zeleně na pozemku v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v případech, kdy je nezbytné zajistit minimální podíl zeleně např. ve výrobních areálech (ve formě izolační zeleně z důvodu zajištění vsakování dešťových vod a případné prostorové izolace areálu ve vztahu k okolní zástavbě), v **plochách bydlení**, občanského vybavení a rekreace (ve formě doplňkové zeleně) zajišťující také **příznivé podmínky obytného** nebo rekreačního **území**). Minimální podíl zeleně v urbanizovaném území je důležitým prvkem pro účely hospodaření s dešťovou vodou na pozemku, eliminace negativních projevů změny klimatu a z hlediska zajištění sídelní zeleně a rozvoje zelené infrastruktury v rozsahu veřejných i soukromých pozemků. Stanovením minimálního podílu zeleně je zajištěna vysoká kvalita obytného prostředí. Možnosti započítání ploch řešených jako součást zelené infrastruktury (např. vegetační střechy) představují motivační prvek a způsob, jak podpořit rozvoj prvků zelené infrastruktury.

V případě podílu zeleně byl pro stavby bydlení v návrhu pro 3. opakované veřejné projednání navržen nižší podíl zeleně v plochách SO,SK a B zahrnutých do struktur KBH a OBH z důvodu jejich efektivnějšího využití (snížení stanovené podmínky podílu zeleně z původních 40 % na 30 %). V případě multifunkčních objektů bude rozhodovat o požadavcích na podíl zeleně převažující podíl 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). V tomto ohledu se požadavku podatele vyhovuje zčásti, neboť předmětné pozemky se nacházejí ve strukturách zástavby OBH a OBD. Zčásti se vyhovuje právě proto, že struktury zástavby OBD se popisovaná úprava nedotýká. Zároveň je nutné uvést, že návrh pro 3. opakované veřejné projednání v plochách se stanoveným typem zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná) umožňuje náhradu vegetačních úprav na terénu vegetačními úpravami na

konstrukci v případě, že vegetační souvrství činí min. 0,9 m. Jde tedy o možnost realizovat zeleň např. 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.

Důvodů pro popsanou úpravu je několik. Struktury hmotné výstavby jsou efektivním řešením výstavby zohledňujícím základní vizi územního plánu (viz kap. G.4). Omezení neefektivního využívání veřejných prostranství pro parkování vozidel přispívá i k redukci rozšiřování města do krajiny. Podstatným důvodem je i snaha o vytvoření podmínek pro rozvoj bydlení v období bytové krize v České republice.

Stanovení podílu zeleně v plochách SO vychází z požadavku § 140 stavebního zákona týkající se hospodaření se srážkovými vodami, resp. přednostním řešením formou akumulace a následného využitím, vsakování anebo výparu. **S ohledem na probíhající změnu klimatu není žádoucí na území města snižovat zastoupení zelených ploch (podílu zeleně na terénu).**

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 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. 1-9 (závazná od 1.10.2025), která vymezení oblasti SOB9 pro Pardubice i nadále potvrzuje.

Dále doplňujeme, že dle odst. F24 v rámci kapitoly F.3 Podmínky prostorového uspořádání, je stanoveno: **„Stanovené podmínky prostorového uspořádání jsou závazné pro novou výstavbu i přestavby a dostavby stávajících budov. Stanovené podmínky prostorového uspořádání nejsou retroaktivní.“**

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 nepřípustné 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. náleze 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.

Je přirozeným jevem procesu pořizování nového územního plánu, že se podmínky prostorového uspořádání oproti dříve platnému územnímu plánu, který má nově pořizovaný územní plán nahradit, mění. Tato změna je mj. právě samotným smyslem a účelem pořizování nového územního plánu. Takový jev však sám o sobě bezprostředně neoslabuje právní jistotu dotčených vlastníků z hlediska podmínek pro zástavbu, když kontinuálně navazuje na současné zařazení pozemků podatele do funkčních ploch pro Bydlení vícepodlažní sídlištní – BS a Smíšené území předměstské - SP. Plochy smíšené obytné - SO stanovené novým územním plánem se svojí povahou shodují s plochami BS a SP. Regulativ max. podílu zastavěnosti a min. podílu zeleně na terénu v novém územním plánu nezbavuje podatele právní jistoty.

Pokud se podatel dovolává právní jistoty, je třeba v tomto ohledu odkázat na kontinuitu územního plánování, které se k tomu váže. Jak uvádí ustálená judikatura NSS: „kontinuita územního plánování nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu“. Jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73. Lze tak dodat, že v případě pozemků podatele byl princip právní jistoty zachován, nikoliv však ve smyslu představ podatele totožně jako ve věci sp. zn. 64 A 2/2023.

Podmínky prostorového uspořádání všech ploch, včetně ploch funkčních SO – smíšená obytná, byly stanoveny koncepčně a odpovídají urbanistické logice. Kontinuita územního plánování se v daném případě projevila v

zachování funkčního zařazení pozemků podatele do ploch SO - plochy smíšené obytné v návaznosti na jejich dosavadní zahrnutí do funkčních ploch pro bydlení a smíšenou předměstskou funkci.

Nelze proto v tomto případě shledávat zásah do právní jistoty dotčených vlastníků a podatele. Navíc, ze strany podatele byla námitka k řešenému území podána až nyní, ve fázi návrhu pro 2. opakované veřejné projednání. Přičemž v návrhu územního plánu byly shodně podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby a typu struktury zástavby uvedeny již ve fázi návrhu pro společné jednání, varianta 2, které proběhlo v roce 2016. Pakliže podatel dle svého tvrzení řeší záměr výstavby bytového domu Na Haldě 2 od roku 2020 (jak je uvedeno v obsahu znění námítky), mohl námitku k návrhu řešení uplatnit již mnohem dříve.

Typy struktur zástavby **vycházejí ze stávajícího charakteru zástavby** v řešeném území a jsou vymezeny na základě detailní znalosti území a předpokladu respektování stávající prostorové struktury stabilizovaného území města. Typy struktur jsou tedy převážně v souladu se stávající zástavbou na území města Pardubice. V případě předmětných pozemků byly podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby a typu struktury zástavby stanoveny v návrhu pro společné jednání, varianta 2, které proběhlo v roce 2016. Stanovený typ struktury zástavby i maximální výška zástavby tedy vycházela z této doby, kdy objekt BD Rezidence Na Haldě 1 nebyl realizován.

Z důvodů výše uvedených se námitce v části 1c částečně vyhovuje.

Ad2) Podmínky pro dopravu v klidu

Podatelé v této části námítky poukazují na přísnější regulaci návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání v oblasti dopravy v klidu, než je regulace stanovená novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. Námitka tak pravděpodobně směřuje proti výroku D63 (výpočet počtu parkovacích a odstavných stání dle ČSN 736110).

Poživatel posoudil obsah této části námítky dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona. Kapitola D.1.2 Doprava v klidu se od opakovaného veřejného projednání nezměnila, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné kapitoly nedotkla.

Tato část námítky se netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

K problematice dopravy v klidu však 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 různé 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 byla 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 nových skutečností (účinnosti nového stavebního zákona) a výše uvedeného odůvodnění bude návrh ÚP v této části upraven.

V rámci rozhodnutí o námitce dále doplňujeme:

Proces pořízení Územního plánu Pardubice je v souladu s přechodným ustanovením (§ 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. - nový stavební zákon) dokončován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Náležitosti územně plánovací dokumentace – návrhu Územního plánu Pardubic

pro 2. opakované veřejné projednání tak jsou stanoveny v zákoně č. 183/2006 Sb. a v jeho prováděcích vyhláškách, zejména:

- vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Konkrétně jsou náležitosti této dokumentace stanoveny § 43–55 stavebního zákona, § 8–13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Dokumentace nového návrhu územního plánu byla uveřejněna způsoby a v rozsahu, které jsou v souladu s právními předpisy.

Podatel ve své námitce dále odkazuje na rozhodnutí Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 12. 8. 2025, č. j. KUPA 9969/46/2025/OMSŘÚP/Hř-3, v němž krajský úřad konstatoval, že podmínka zpracování územní studie pro lokalitu „Halda“, zahrnující i pozemky podatele, není vzhledem k dalším okolnostem uvedeným v odůvodnění rozhodnutí aplikovatelná.

Pořizovatel s tímto výkladem nesouhlasil, neboť podle platného Územního plánu Pardubic podmínka zpracování územní studie pro uvedenou lokalitu nadále trvá. Z důvodu nejednotného výkladu mezi pořizovatelem a nadřízeným správním orgánem (Krajským úřadem Pardubického kraje) požádal pořizovatel Ministerstvo pro místní rozvoj o sjednocení výkladové a aplikační praxe.

Na základě stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-62284/2025-81 ze dne 29. 9. 2025 byl potvrzen názor pořizovatele, že podmínka zpracování územní studie pro lokalitu „Halda“ zůstává v platnosti a je závazná pro další rozhodování v území.

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. 1-9, 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
- rozhodnutí Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 12. 8. 2025, č. j. KUPA 9969/46/2025/OMSŘÚP/Hř-3
- stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-62284/2025-81 ze dne 29. 9. 2025

NÁMITKA Č. 29

Podatel: CFGI Real Estate a.s.

Jana Palacha 2944, Zelené Předměstí
530 02 Pardubice

Námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135239/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

NÁMITKY

k návrhu územního plánu Pardubice v rámci 2. opakovaného veřejného projednání, a to v návaznosti na veřejnou vyhlášku Magistrátu města Pardubic ze dne 15. 8. 2025 č. j. MmP 113097/2025, kterou byl doručen návrh územního plánu Pardubice a kterou byla určena lhůta pro uplatnění námitek a připomínek do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 24. 9. 2025

Přílohy:

1. Zápis interní komise Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Pardubicích dne 14.7.2025

Seznam použitých zkratk

Lokalita V145	lokalita V145, která je vymezena ve výkresu prostorového uspořádání, maximální výška zástavby, v rámci návrhu nového ÚP Pardubic
návrh ÚP pro OVP	návrh nového územního plánu města Pardubice z ledna 2022 pro opakované veřejné projednání, k němuž proběhlo veřejné projednání v r. 2022
návrh ÚP pro 2. OVP	návrh nového územního plánu města Pardubice ze srpna 2025 pro 2. opakované veřejné projednání, k němuž proběhlo veřejné projednání dne 24. 9. 2025
památkový zákon	zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
platný ÚP Pardubic	Územní plán města Pardubice, ve znění změny č. XXII., která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024
správní řád	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
stavební zákon 2021	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

I.

Právní postavení podatele

[1] Podatel je investiční společností, která se zabývá developerskými projekty. V současné době podatel vlastní podél ulice Labská mj.:

" pozemek p.č. st. 10071, jehož součástí je rodinný dům č. p. 25,

" pozemek p.č. st. 217/1, jehož součástí je rodinný dům č. p. 171, vše zapsané na LV č. 7645, v kat. území Pardubice, obci Pardubice.

Pro účely těchto námitek tyto nemovité věci jsou dále souhrnně označovány jen jako „**Dotčené pozemky**“.

[2] Dotčené pozemky jsou podle výkresu prostorového uspořádání, maximální výška zástavby, zahrnuty do lokality V145. Podle návrhu ÚP pro OVP byla pro Dotčené pozemky, které jsou součástí Lokality V145, stanovena maximální výšková zástavba 15 metrů. Toto řešení přitom

odpovídalo dosavadní regulaci podle platného ÚP Pardubic, který předpokládal čtyřpodlažní výstavbu.

[3] V rámci návrhu ÚP pro 2. OVP však došlo ke zveřejnění změny v Lokalitě V145, když dochází ke snížení maximální výšky – tedy i na Dotčených pozemcích – z 15 m na 12 m, což představuje podstatnou změnu návrhu nového územního plánu Pardubic oproti platnému ÚP Pardubic a oproti návrhu ÚP pro OVP.

[4] S ohledem na shora uvedené je patrné, že podatel je osobou aktivně legitimovanou k podání námitek proti změně v Lokalitě V145, když dochází ke snížení maximální výšky zástavby v rámci návrhu ÚP pro 2. OVP oproti návrhu ÚP pro OVP.

II.

Námítky podatele

[5] **Podatel tedy namítá, že změna maximální výšky zástavby v Lokalitě V145 z 15 m na 12 m je nezákonná, nesouhlasí s touto změnou a požaduje, aby došlo k navrácení této regulace na 15 m, tedy na úroveň návrhu ÚP pro OVP.**

III.

Odůvodnění námitek

[6] Úvodem musí podatel poznamenat, že při formulaci těchto námitek byl nezanedbatelným způsobem omezen, a to postupem pořizovatele. Ve středu dne 24. 9. 2025 podatel absolvoval 2. opakované veřejné projednání s výkladem projektanta nového územního plánu Pardubic, přičemž Lokalita V145 byla označena jako lokalita, kde došlo ke snížení zástavby z důvodu požadavků orgánů státní památkové péče s odkazem na ochranu zájmů podle památkového zákona.

[7] Podatel se tedy obrátil ve čtvrtek dne 25. 9. 2025 emailem na vedoucího oddělení, pana Mgr. Davida Schaffera s požadavkem na nahlížení do spisu podle ust. § 38 správního řádu tak, aby byl schopen se seznámit s podklady, pro které došlo ke změně výškové regulace. V reakci bylo podateli sděleno, že je nutné, aby podal písemnou odůvodněnou žádost (ve smyslu ust. § 38 odst. 2 správního řádu), což v pátek dne 26. 9. 2025 učinil (důvody pro nahlížení mj. odkazovaly na lhůtu pro podání námitek a připomínek k návrhu ÚP pro 2. OVP).

[8] Po opakovaných urgencích v pondělí dne 29. 9. 2025 bylo podateli ze strany pana Mgr. Schaffera sděleno, že žádost o nahlížení do spisu bude vypořádána v druhé polovině tohoto týdne (tj. v týdnu od 29. 9. 2025 do 3. 10. 2025), tedy vlastně poté, co uplyne podateli lhůta pro podání námitek s odkazem na to, že v pondělí 29. 9. 2025 a úterý 30. 9. 2025 jsou všichni zaměstnanci příslušného oddělení vykonávajícího pořizovatelskou činnost na školení s Krajským úřadem Pardubického kraje, pročež není možné žádost o nahlížení do spisu posoudit, natožpak nahlížení do spisu fakticky realizovat.

[9] **Podatel tedy v této souvislosti uvádí, že podává námítky, ačkoliv mu nebylo umožněno nahlížení do spisu podle ust. § 38 správního řádu, což do značné míry omezilo jeho možnosti formulovat věcně tyto námítky.**

[10] **Ve vztahu k návrhu ÚP pro 2. OVP tedy podatel namítá, že považuje navrženou regulaci (změnu výškové regulace z 15 m na 12 m) za nezákonnou, a to z následujících důvodů:** a. nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů; b. porušení principu kontinuity územního plánování a legitimního očekávání podatele; c. nerespektování přípravných činností, s nimiž již podatel započal; d. zjevnou neproporcionalitu.

Ad a. nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů

[11] Podatel považuje napadenou změnu regulace za nezákonnou, neboť v žádné části se nedá zjistit, proč ke změně regulace došlo. Ačkoliv je řízení o pořízení opatření obecné povahy – tedy i územního plánu a jeho změny – v souladu s právní úpravou obsaženou ve správním řádu primárně písemné, jisté náznaky změny výškové regulace Lokality V145 bylo možné kuse slyšet od projektanta na 2. veřejném projednání dne 24. 9. 2025.

[12] Nicméně ve vlastním návrhu ÚP pro 2. OVP a jeho odůvodnění nelze tyto důvody najít, byť jde o podstatnou změnu dopadající do práv podatele a řady dalších subjektů (vlastníků nemovitých věcí v Lokalitě V145). Již jen z tohoto je zjevné, že je návrh ÚP pro 2. OVP nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů.

[13] Na odůvodnění opatření obecné povahy – tedy i na odůvodnění územních plánů a jejich změny – jsou kladeny požadavky podobné jako na odůvodnění správního rozhodnutí. Měla 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.

[14] 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 určen 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, č. 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).“⁴

[15] **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.**

[16] Toto odůvodnění v návrhu ÚP pro 2. OVP naprosto chybí, a to za situace, kdy dochází k markantní změně. Je přitom nutné zdůraznit, že návrh ÚP pro OVP výškově navazoval na stávající regulaci podle platného ÚP Pardubic, a tudíž požadavky na odůvodnění takové regulace byly z povahy věci menší, neboť regulace byla v zásadě respektována.

[17] Obdobný nedostatek spočívající v nedostatku odůvodnění lze spatřovat i v tom, že není nikde odůvodněna výšková regulace jednotlivých lokalit, nebylo tomu tak ani v případě Lokality V145. V případě, že v rámci návrhu

ÚP pro 2. OVP dochází k takto markantní změně, mělo dojít k uvedení legitimních a zásadních důvodů takové změny. Je přitom nutné zdůraznit, že i návrh ÚP pro OVP byl projednán s dotčenými orgány, přičemž i tyto dotčené orgány se nepochybně k výškové regulaci vyjadřovaly, přičemž neshledávaly v návrhu žádné nedostatky. Změna výškové regulace je tedy aktuálně velmi pochybná.

[18] Dále musí podatel poukázat na skutečnost, že pořizovateli, ale i statutárnímu městu Pardubice je zřejmé z řady jednání, že podatel činí kroky ke stavebnímu využití nejen Dotčených pozemků, ale taktéž dalších pozemků v Lokalitě V145.

[19] Jedná se o projekt, jehož předmětem je výstavba v Lokalitě V145. Podatel si je vědom toho, že daná lokalita není zcela jednoduchá, neboť je součástí památkově chráněné lokality podle památkového zákona. Z tohoto důvodu svůj projekt a záměr konzultoval s interní komisí Národního památkového ústavu, která dne 14. 7. 2025 projednávala záměr podatele, přičemž **odborná komise Národního památkového ústavu konstatovala, že záměr podatele (jako navrhovatele) je v souladu s veřejným zájmem ochrany kulturněhistorických hodnot řešeného území. Z důvodu ochrany zájmů podle památkového zákona tedy ke změně zjevně nedošlo a dojít nemohlo.**

Důkaz: přiložený zápis – interní komise – ze dne 14. 7. 2025

[20] Celkově tedy podatel považuje návrh ÚP pro 2. OVP v napadené části za nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů, neboť v odůvodnění nejsou uvedeny důvody pro takovou zásadní změnu, k níž došlo.

Ad b. porušení principu kontinuity územního plánování a legitimního očekávání podatele

[21] Podatel má za to, že návrh ÚP pro 2. OVP nerespektuje ani princip kontinuity územního plánování a legitimního očekávání podatele, které jsou opakovaně akcentovány judikaturou správních soudů.

[22] 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.“⁵

- „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.“⁶
- „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).“7

[23] Ze shora uvedeného je patrné, že zásada kontinuity územního plánování je naprosto imanentní zásadou uplatňovanou v oblasti územního plánování. Tuto zásadu byli povinni pořizovatel, ale i projektant a určený zastupitel respektovat a nemohli se od ní odchýlit. Tuto zásadu kontinuity je nutné aplikovat jednak ve vztahu mezi platným ÚP Pardubic a návrhem ÚP pro 2. OVP, jednak mezi návrhem ÚP pro OVP a návrhem ÚP pro 2. 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.

[24] K otázce legitimního očekávání⁸ je pak nutné uvést, že tím, že podatel – tak, jak je jeho dlouhodobým zvykem – komunikoval a komunikuje svůj záměr v ulici Labská se samosprávou (statutárním městem Pardubice) a odborem hlavního architekta (pořizovatelem), legitimně očekával, že pokud by samospráva či pořizovatel hodlali měnit návrh ÚP pro OVP, na němž je záměr podatele založen, že budou o takové skutečnosti podatele informovat. Toto se ovšem žel nestalo a naopak došlo k nepříjemnému překvapení podatele, že ačkoliv řádně komunikuje a jedná se samosprávou o podmínkách spolupráce na připravovaném projektu, včetně řady benefitů pro město a jeho občany, dochází k podstatné změně, která realizaci jeho záměru de facto vylučuje.

[25] Podatel tedy má za to, že změna regulace maximální výšky zástavby v Lokalitě V145 v rámci návrhu ÚP pro 2. OVP, je změnou nezákonnou, neboť je rozporná s principem kontinuity územního plánování a principem legitimního očekávání podatele.

Ad c. nerespektování přípravných činností, s nimiž podatel započal

[26] Jak již bylo podatelem naznačeno shora, za účelem realizace svého projektu na ulici Labská činí řadu kroků, které jsou samozřejmě finančně i časově náročné. Mezi tyto kroky lze uvést mj. následující:

- zpracování odborné objemové studie ze strany uznávaného architekta doc. Ing. arch.

Davidu Tichého, Ph.D.;

- získání souhlasného vyjádření komise Národního památkového ústavu, které je přiloženo k těmto námitkám;
- projednání projektu se zástupci statutárního města Pardubice – pracovní skupině pro spolupráci města s investory;
- projednání projektu se zástupci odboru hlavního architekta města;
- absolvoval jednání za účelem dohody ohledně přeložky horkovodu za účelem zlepšení nábřeží při Labi a Chrudimce.

[27] Projekt podatele je přitom souladný s již platným ÚP Pardubic, přičemž byl souladný i s regulací podle návrhu ÚP pro OVP. Podatel tedy v dobré víře v to, že ke změně územně plánovací dokumentace nebude přistupováno nahodile a bezdůvodně, činil a činí kroky za účelem projektové přípravy celého projektu.

28] Podatel má za to, že s ohledem na soudobý výklad judikatury ze strany správních soudů by měla být stávající činnost podatele v Lokalitě V145 respektována, tedy by nemělo dojít ke změně regulace maximální výšky zástavby z 15 m na 12 m.

Ad d. zjevná neproporcionalita

[29] 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).“⁹
- „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 potřeby), 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).“¹⁰

[30] V daném případě předně podatel zdůrazňuje, že při absenci odůvodnění návrhu ÚP pro 2. OVP a při neumožnění nahlížení do spisu (podle ust. § 38 správního řádu) je poněkud komplikované polemizovat s důvody, pro které mělo dojít ke změně regulace mezi návrhem ÚP pro OVP a návrhem ÚP pro 2. OVP, a to perspektivou proporcionality navržené regulace. Nicméně i tak se podatel k této problematice vyjádří.

[31] Podatel považuje změnu v regulaci za naprosto nepřiměřenou, neboť má-li být cílem ochrana zájmů podle památkového zákona, je naprosto zřejmé, že záměr podatele – splňující limit 15 m podle návrhu ÚP pro OVP – je zcela v souladu s odborným názorem interní komise Národního památkového ústavu. Interní komise Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Pardubicích, dne 14. 7. 2025 konstatovala, že: „Komise došla v průběhu jednání, na základě prostudování předložených podkladů a znalosti situace, k názoru, že realizace navrhovaného záměru **je v souladu s veřejným zájmem ochrany kulturněhistorických hodnot řešeného území.**“
Důkaz: příložený zápis – interní komise – ze dne 14. 7. 2025

[32] V rámci předmětného zápisu interní komise je pak uvedena i řada pozitiv, které záměr podatele přináší – mj. propustnost území, „rozbití“ stávající blokové zástavby a další aspekty, které mají dokonce pozitivní dopady na ochranu kulturněhistorických hodnot řešeného území, které jsou chráněny podle památkového zákona. Za těchto okolností tedy snížení regulace objektivně nemůže naplňovat cíl na ochranu zájmů podle památkového zákona, neboť podatel disponuje výslovným odborným názorem interní odborné komise Národního památkového ústavu, z níž je patrné, že i výšková regulace 15 m jednoznačně umožňovala chránit zájmy památkové péče, a dokonce je při nalezení vhodného řešení dokonce i zlepšit.

[33] Je nutné poukázat na to, že snížení maximální výšky zástavby nesplňuje ani požadavek nezbytnosti a proporcionality v užším slova smyslu, neboť pro účely naplnění požadavků podle památkového zákona rozhodně bylo možné navrhnout jiné méně invazivní řešení s maximálním zachováním práv podatele.

[34] Podatel tedy namítá, že navržená regulace (spočívající ve snížení maximální hladiny zástavby) je naprosto nepřiměřená a pro její změnu nebyly dány legitimní důvody.

CFG Real Estate a.s.

Ing. Aleš Pavel, člen představenstva

podatel

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek p.č. st. 10071, jehož součástí je rodinný dům č. p. 25, a pozemek p.č. st. 217/1, jehož součástí je rodinný dům č. p. 171, vše zapsané na LV č. 7645, v kat. území Pardubice, obci Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti CFG 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.

V návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového uspořádání zřejmě z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V145 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S110 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí stabilizovaného území se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V145, přičemž namítající u dané plochy požaduje opětovné navýšení na 15 m tak, jak stanovil návrh ÚP pro OVP.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby od opakovaného veřejného projednání změnily, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla pro zónu V145 stanovena maximální přípustná výška zástavby 15 m. V návrhu pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke snížení maximální přípustné výšky zástavby v zóně V145 na 12 m.

Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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. Lokalita V145 byla uvedena s výškovou hladinou 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.

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, Ministerstva kultury, se námitka zamítá.

K dalším částem znění námítky sděluje pořizovatel následující:

- Ad(i) Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů

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. Nesplnění náležitostí může být předmětem přezkumu.

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).

Změna výškové regulace v tomto případě nastala v důsledku nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, Ministerstva kultury ze dne 28.3.2022, pořizovatelem evidované pod č.j. 36790/2022.

- Ad(ii) porušení zásady kontinuity územního plánování a principu legitimního očekávání

Pokud se podatelé dovolávají právní jistoty, je třeba v tomto ohledu odkázat na kontinuitu územního plánování, které se k tomu váže. Jak uvádí ustálená judikatura NSS: „kontinuita územního plánování nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu“. Jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73. Lze tak dodat, že v případě pozemků podatelů byl princip právní jistoty zachován, nikoliv však ve smyslu představ podatelů.

Podmínky prostorového uspořádání všech ploch, včetně ploch funkčních SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ, byly stanoveny koncepčně a odpovídají urbanistické logice.

Kontinuita územního plánování se v daném případě projevila v zachování funkčního zařazení pozemků podatele do ploch SO - plochy smíšené obytné v návaznosti na jejich dosavadní zahrnutí do funkčních ploch BP – Bydlení nízkopodlažní předměstské, což odpovídá faktickému stavu území i funkci předmětných pozemků.

Měněná část, 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 nevězla z podnětu pořizovatele.

- (iii) nepřiměřenost zvolené regulace

Jak již bylo uvedeno výše, 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 námitek přesvědčen o vhodnosti změny výškové regulace, jedná se o realizaci podmínky dotčeného orgánu. Požadavek dotčeného orgánu vychází z charakteru území v přímé vizuální návaznosti na areál NKP zámek Pardubice a na NKP Winternitzovy automatické mlýny. Různorodá rozvolněná zástavba - pestré složení zástavby je dané zejména terénní konfigurací v záplavovém území a pozvolnému zastavování v průběhu dvou posledních staletí, podél ulice Labská (historicky zřejmě sypaném valu, který může mít již pernštejnský původ). Obytná zástavba, soustředěná na valu, je tvořena domy okapové orientace, které jsou zastřešeny převážně sedlovými střechami a jejich zahrady jsou orientované k Chrudimci i k Labi.

Území ulice Labské je situováno v exponované poloze v blízkosti soutoku Labe a Chrudimky a je jedním z hlavních přístupů do MPR a k NKP pardubického zámku a svojí nízkou výškovou hladinou umožňuje panoramatický pohled na dominanty MPZ (věž zámku, zelené brány a kostela sv. Bartoloměje) především při pohledech přes řeku Labe. V daném území je tedy žádoucí udržet stávající rozvolněnou výškovou hladinu (i hmoty) zástavby, kterou lze

považovat za maximální, nepoškozující urbanistické ani architektonické hodnoty MPR Pardubice ani NKP Zámek Pardubice, společně s pohledy na NKP Winternitzovy automatické mlýny (viz výše uvedený legislativní rámec).

- (iv) nezohlednění dosavadní činnosti v lokalitě

Dle textové části, odst. F24 v rámci kapitoly F.3 Podmínky prostorového uspořádání, je stanoveno: **„Stanovené podmínky prostorového uspořádání jsou závazné pro novou výstavbu i přestavby a dostavby stávajících budov. Stanovené podmínky prostorového uspořádání nejsou retroaktivní.“**

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 nepřípustné 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. nálezy 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.

Jestliže je podatel námitek přesvědčen, že k vydání pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu dojde před vydáním územního plánu, jsou v tomto rozsahu jeho námitky nadbytečné. 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 nepřípustný 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.

Podatelem zmíněný zápis interní komise Národního památkového ústavu ze dne 14. 7. 2025, která projednávala záměr podatele na pozemcích v rámci zóny V145 je pro vyhodnocení této námítky irelevantní. Bylo-li komisi Národního památkového ústavu shledáno, že záměr v předložené podobě, tedy převyšující svou výškou zástavby 12 m, je akceptovatelný, musí být tento postoj vyjádřen i v rámci projednávaného návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání nadřízeným dotčeným orgánem. Jelikož se tomu tak nestalo, pro pořizovatele je stěžejní stanovisko nadřízeného dotčeného orgánu Ministerstva kultury, jakožto zřizovatele Národního památkového ústavu, který však s návrhem maximální výšky zástavby v zóně V145 nesouhlasil.

Pro pořizování územního plánu jsou právně závazná pouze stanoviska „dotčených orgánů“ (§ 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon). Národní památkový ústav (NPÚ) je odbornou organizací státní památkové péče (§ 32 zákona č. 20/1987 Sb.). Vydává odborná vyjádření pro ministerstvo či příslušné orgány, ale sám nemá postavení dotčeného orgánu.

Zápis z interní komise NPÚ proto nemá povahu stanoviska dotčeného orgánu, byl vydán na základě individuálních schůzek namítajícího ke konkrétnímu urbanisticko-architektonickému řešení záměru, a v procesu projednání územního plánu nemůže nahradit ani měnit stanovisko Ministerstva kultury.

Na závěr doplňujeme, že není možné souhlasit s tvrzením namítajícího, že byla do značné míry omezena možnost formulovat věcně své námitky z důvodu pozdějšího nahlížení do spisu, než byl konečný termín pro podání námitek k návrhu ÚP Pardubice v rámci jeho 2. opakovaného veřejného projednání. Žádost o nahlížení do spisu byla osobou namítajícího podána 26.9.2025, tj. v závěru vypsání řízení o územním plánu (pro jeho 2. opakovaného veřejného projednání), neboť veřejnou vyhláškou bylo pokračování o řízení o územním plánu oznámeno dne 15.8. 2025. Od tohoto data byl zároveň upravený návrh pro 2. opakované veřejné projednání zveřejněn způsobem umožňující dálkový přístup. Vyřízení žádosti o nahlížení do spisu proběhlo v souladu s požadavky správního řádu a metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj - Vedení spisu při pořizování opatření obecné povahy na úseku územního plánování z července 2022.

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. 1-9, 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 sdělení MMR - Vedení spisu při pořizování opatření obecné povahy na úseku územního plánování, červenec 2022.
- Stanovisko Ministerstva kultury k Návrhu ÚP Pardubice ve fázi opakovaného veřejného projednání č.j. 36790/2022 ze dne 28.3.2022.
- Žádost o dohodu v rámci opakovaného veřejného projednání Územního plánu Pardubice č.j. MmP 111915/2023 ze dne 23.8.2023.
- Přehodnocení stanoviska k Návrhu Územního plánu Pardubice ve fázi opakovaného veřejného projednání Ministerstva kultury MK 49250/2023 OPP ze dne 25.8.2023, evidované pořizovatelem pod č.j. MmP 114333/2023.

NÁMITKA Č. 30

Roman Svatoň, Radka Svatoňová

Pardubice

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 134596/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k maximální výškové zástavbě pro zónu V145. Ul. Labská RD č.p. 152, pozemku 502/8 a 222.

Popis námitek ve 3. bodech přílohy – odůvodnění

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Odůvodnění - příloha

Podatel č. 1: Roman Svatoň, DiS.

Pardubice

Podatel č. 2: Radka Svatoňová

Pardubice

NÁMITKY

k návrhu územního plánu Pardubice v rámci 2. opakovaného veřejného projednání, a to v návaznosti na veřejnou vyhlášku Magistrátu města Pardubic ze dne 15. 8. 2025 č. j. MmP 113097/2025, kterou byl doručen návrh územního plánu Pardubice a kterou byla určena lhůta pro uplatnění námitek a připomínek do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 24. 9. 2025

I. Právní postavení podatelů a jejich aktivní legitimace

Podatelé jsou spoluvlastníky nemovitých věcí zapsaných na LV č. 7667 v kat. území Pardubice, a to zejména pozemku p.č. st. 222, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 152, a pozemku p.č. 502/8 (dále jen „Nemovité věci“).

V rámci návrhu územního plánu Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání (dále jen „návrh ÚP pro OVP 2“) došlo k podstatné změně regulace na Nemovitých věcech, přičemž tyto změny mají zásadní dopad na vlastnická práva podatelů, která jsou návrhem ÚP pro OVP 2 zásadním způsobem dotčena a poškozena.

II. Námitky podatelů a jejich odůvodnění

Podle návrhu územního plánu Pardubice pro veřejné projednání, datce leden 2022 (dále jen „návrh ÚP pro OVP“) byly Nemovité věci společně s celou lokalitou „Labská“ v rámci Vymezení zón prostorového uspořádání zahrnuty do zóny označené jako V145, přičemž v této zóně byla vymezena maximální výška zástavby 15 metrů. Návrh ÚP pro OVP 2 přitom tuto maximální výšku zástavby snižuje z 15 m na 12 m, s čímž podatelé důrazně nesouhlasí a podávají proti této změně své námitky. Podatelé požadují, aby byla maximální výšková zástavby pro zónu V145 opětovně navýšena na 15 m tak, jak stanovil návrh ÚP pro OVP.

Podle platného územního plánu Pardubic jsou Nemovité věci součástí plochy s rozdílným způsobem využití bydlení nízkopodlažní předměstské - BP, které umožňuje realizaci záměrů vyšších než 12 m, neboť stanoví maximální podlažnost⁴ n.p. a současně umožňuje realizaci podkroví atd. Celkově je tedy přípustná výšková zástavba v rozsahu cca 15 m výšky (dále jen „platný ÚP“).

Ve vztahu ke zveřejněnému návrhu ÚP pro OVP 2 pak podatelé namítají zejména:

(i) Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů

Podatelé se z žádné části odůvodnění návrhu ÚP pro OVP 2 objektivně nemohli dozvědět, proč došlo v případě zóny V145 ke změně maximální výšky zástavby z 15 na 12 metrů. Je přitom nutné akcentovat, že již návrh ÚP pro OVP byl projednán nepochybně s dotčenými orgány. Výšková regulace přitom není a nesmí být založena na „náhodném“ principu. Je nutné trvat na tom, aby jakákoliv změna znehodnocující Nemovité věci a celou zónu V145 byla náležitým způsobem odůvodněna. V odůvodnění této změně přitom nelze nalézt vůbec nic.

(ii) porušení zásady kontinuity územního plánování a principu legitimního očekávání

Podatelé mají dále za to, že při přípravě návrhu ÚP pro OVP 2 došlo k porušení zásady kontinuity územního plánování. Je nutné si uvědomit, že i v rámci územního plánování je s ohledem na zásahy do základních práv a svobod nutné respektovat zásadu kontinuity územního plánování, přičemž vdaném případě jak platný ÚP, tak i návrh ÚP pro OVP předpokládaly stávající hladinu zástavby 15 m. Bez legitimních důvodů, které zcela zjevně převáží vlastnická práva, nelze tuto výškovou hladinu měnit, neboť takový postup je rozporný se zásadou kontinuity územního plánování a rozporný s principem legitimního očekávání.

(iii) nepřiměřenost zvolené regulace

S ohledem na skutečnost, že návrh ÚP pro OVP 2 nijak neodůvodňuje změnu této regulace, a to ani ve vazbě k platnému ÚP, ale ani nijak obecně, přičemž jde o podstatnou odchylku od návrhu pro OVP, nelze v detailu odůvodnit ani námitku podatelů stran nepřiměřenosti zvolené regulace. Obecně však podatelé uvádí, že namítají nepřiměřenost regulace, která zcela zjevně nerespektuje stávající regulaci a možné využití, přičemž tím dochází k podstatnému omezení práv podatelů nad míru přiměřenou poměrům. Navržená regulace přitom nesplňuje požadavky na proporcionalitu v užším ani širším slova smyslu tak, jak jsou pojímány testem proporcionality. V daném případě není legitimních důvodů pro to, aby došlo k takto striktnímu omezení práv podatelů.

(iv) nezohlednění dosavadní činnosti v lokalitě

Závěrem podatelé poukazují i na to, že v současné době jsou činěny ze strany skupiny CFG kroky směřující k využití mj. i Nemovitých věcí podatelů, a to za účelem realizace stavebního záměru, jenž byl shledán jako souladný se zájmy státní památkové péče i ze strany Národního památkového ústavu, který předpokládá citlivou zástavbu do výšky 15 m. Záměru přitom byla vyjádřena i podpora ze strany zástupců samosprávy -statutárního města Pardubic.

Zde podatelé odkazují a ztotožňují se s námitkami a připomínkami, které byly či budou podány ze strany společnosti CFG Real Estate a.s.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 222 a pozemková parcela č. 502/8, k.ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví Lamerové Petry, Svatoně Romana DiS., Svatoně Zdenka, SJ Svatoň Roman DiS. a Svatoňová Radka, Šmeralové Hany, Ing. Váni Pavla. Namítající jsou spoluvlastníci 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 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 V145 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S110 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí stabilizovaného území se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Námítka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V145, přičemž namítající u dané plochy požaduje opětovné navýšení na 15 m tak, jak stanovil návrh ÚP pro OVP.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby od opakovaného veřejného projednání změnil, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla pro zónu V145 stanovena maximální přípustná výška zástavby 15 m. V návrhu pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke snížení maximální přípustné výšky zástavby v zóně V145 na 12 m.

Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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. Lokalita V145 byla uvedena s výškovou hladinou 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.

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, Ministerstva kultury, se námitka zamítá.

K dalším částem znění námítky sděluje pořizovatel následující:

- Ad(i) Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů

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. Nesplnění náležitostí může být předmětem přezkumu.

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).

Změna výškové regulace v tomto případě nastala v důsledku nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, Ministerstva kultury ze dne 28.3.2022, pořizovatelem evidované pod č.j. 36790/2022.

- Ad(ii) porušení zásady kontinuity územního plánování a principu legitimního očekávání

Pokud se podatelé dovolávají právní jistoty, je třeba v tomto ohledu odkázat na kontinuitu územního plánování, které se k tomu váže. Jak uvádí ustálená judikatura NSS: „kontinuita územního plánování nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu“. Jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73. Lze tak dodat, že v případě pozemků podatelů byl princip právní jistoty zachován, nikoliv však ve smyslu představ podatelů.

Podmínky prostorového uspořádání všech ploch, včetně ploch funkčních SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ, byly stanoveny koncepčně a odpovídají urbanistické logice.

Kontinuita územního plánování se v daném případě projevila v zachování funkčního zařazení pozemků podatele do ploch SO - plochy smíšené obytné v návaznosti na jejich dosavadní zahrnutí do funkčních ploch BP – Bydlení nízkopodlažní předměstské, což odpovídá faktickému stavu území i funkci předmětných pozemků.

Měněná část, 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.

- (iii) nepřiměřenost zvolené regulace

Jak již bylo uvedeno výše, 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 námitek přesvědčen o vhodnosti změny výškové regulace, jedná se o realizaci podmínky dotčeného orgánu. Požadavek vychází z charakteru území v přímé vizuální návaznosti na areál NKP zámek Pardubice a na NKP Winternitzovy automatické mlýny. Různorodá rozvolněná zástavba - pestré složení zástavby je dané zejména terénní konfigurací v záplavovém území a pozvolnému zastavování v průběhu dvou posledních staletí, podél ulice Labská (historicky zřejmě sypaném valu, který může mít již pernějšejší původ). Obytná zástavba, soustředěná na valu, je tvořena domy okapové orientace, které jsou zastřešeny převážně sedlovými střechami a jejich zahrady jsou orientované k Chrudimce i k Labi;

Území ulice Labské je situováno v exponované poloze v blízkosti soutoku Labe a Chrudimky a je jedním z hlavních přístupů do MPR a k NKP pardubického zámku a svojí nízkou výškovou hladinou umožňuje panoramatický pohled na dominanty MPZ (věž zámku, zelené brány a kostela sv. Bartoloměje) především při pohledech přes řeku Labe. V daném území je tedy žádoucí udržet stávající rozvolněnou výškovou hladinu (i hmoty) zástavby, kterou lze považovat za maximální, nepoškozující urbanistické ani architektonické hodnoty MPR Pardubice ani NKP Zámek Pardubice, společně s pohledy na NKP Winternitzovy automatické mlýny (viz výše uvedený legislativní rámec).

- (iv) nezohlednění dosavadní činnosti v lokalitě

Dle textové části, odst. F24 v rámci kapitoly F.3 Podmínky prostorového uspořádání, je stanoveno: „**Stanovené podmínky prostorového uspořádání jsou závazné pro novou výstavbu i přestavby a dostavby stávajících budov. Stanovené podmínky prostorového uspořádání nejsou retroaktivní.**“

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. náleze 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.

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“.

Jestliže je podatel námitek přesvědčen, že k vydání pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu dojde před vydáním územního plánu, jsou v tomto rozsahu jeho námitky nadbytečné. 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.

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. 1-9, 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
- Stanovisko Ministerstva kultury k Návrhu ÚP Pardubice ve fázi opakovaného veřejného projednání č.j. 36790/2022 ze dne 28.3.2022.
- Žádost o dohodu v rámci opakovaného veřejného projednání Územního plánu Pardubice č.j. MmP 111915/2023 ze dne 23.8.2023.
- Přehodnocení stanoviska k Návrhu Územního plánu Pardubice ve fázi opakovaného veřejného projednání Ministerstva kultury MK 49250/2023 OPP ze dne 25.8.2023, evidované pořizovatelem pod č.j. MmP 114333/2023.

NÁMITKA Č. 31

Ing. Libor Křeček

Jemníky

zastoupen

Mgr. Františkem Málkem (advokátem)

Pardubice

Námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135770/2025

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 2. opakované veřejné projednání konané dne 24. 9. 2025

Přílohy: plná moc advokát

Ing. Libor Křeček, Jemníky (dále též jen „*podatel*“), je vlastníkem pozemků **parc. č. 864/68 a parc. č. 882/37**, zapsaných na listu vlastnictví (LV) č. 75609 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

námítky

k návrhu opatření obecné povahy - nového Územního plánu města Pardubice v podobě zveřejněné pro 2. opakované veřejné projednání konané dne 24. 9. 2025. Námítky se týkají území obce Pardubice a pozemků podatele.

I.

Námítky vůči nezákonnému postupu a podkladům návrhu

I. 1. Uveřejnění nekompletního návrhu a nezákonně či netransparentně zapojené subjekty podílející se na jeho zpracování

[1] Podatel těmito námitkami brojí v první řadě proti postupu pořizovatele a zpracovatele týkajícímu se způsobu projednání návrhu územního plánu.

[2] Podle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel po veřejném projednání „*vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek, a tyto návrhy předloží dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu k zaujetí stanovisek*“. Tento postup zákon jednoznačně předepisuje a má své opodstatnění - vytváří podklad pro úpravy návrhu. Právě takto provedené vyhodnocení výsledků projednávání vede pořizovatele k rozhodnutí, zda je nezbytné provést podstatné či nepodstatné změny v návrhu územního plánu, potažmo zda dojde k opakovanému veřejnému projednání či nikoli.

[3] Ze smyslu této úpravy lze dovodit, 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. Návrh rozhodnutí o námitkách je koncepčním předpokladem pro úvahu pořizovatele, zda je nutné návrh územního plánu podstatně upravit a předložit jej veřejnosti k opakovanému projednání. Pokud by tento návrh neexistoval nebo nebyl v potřebné míře zpracován, pak by nebylo možné dospět k závěru, že podané námitky (či připomínky) vyžadují úpravu návrhu. V praxi by pořizovatel neměl podklad pro své rozhodnutí o rozsahu změn.

[4] Navzdory tomu, že tedy návrh rozhodnutí o námitkách již musí existovat, nebyl v rámci upraveného návrhu pro opakované (ani nyní pro druhé opakované) veřejné projednání návrhu územního plánu města Pardubic uveřejněn. **Předmět opakovaného veřejného projednání se tím ale stává velmi nepřehledným a dotčení vlastníci se ocitají v nejistém postavení.** Dojde-li s ohledem na podané námitky k podstatným změnám podoby návrhu, má být transparentně uvedeno, které námitky k takovým úpravám vedly a které námitky naopak změnami zohledňovány nejsou.

[5] Pro dotčené vlastníky (zejména pro ty, kteří své námitky skutečně podali a očekávají jejich věcné vypořádání) je zásadní znát, jak se pořizovatel s jejich námitkami vypořádal, resp. zda se s nimi vypořádává již v rámci aktuálně uveřejněného návrhu. **Bez této znalosti lze totiž jen obtížně rozlišit, zda změny, které byly do nové verze návrhu zapracovány, reagují právě na uplatněné námitky, nebo zda vycházejí z jiných podnětů či úvah.** V situaci, kdy je proces pořizování nového územního plánu „sešňorován“ koncentrací, je pro dotčené vlastníky (namítající) nezbytné seznámit se s rozsahem a důvody provedení změn, kvůli nimž bylo nařízeno opakované veřejné projednání.

[6] Absence zveřejnění návrhu rozhodnutí o námitkách tedy **podstatně krátí možnost dotčených vlastníků, vč. podatele, efektivně reagovat na nově zveřejněný návrh.** Pokud není zřejmé, zda podané námitky byly reflektovány či odmítnuty, nemohou adekvátně posoudit, zda je zapotřebí podat nové námitky, nebo zda je možné je považovat za zohledněné. **V důsledku toho je celý proces pro veřejnost nepřehledný a neumožňuje účinné uplatnění práv.** Nejvyšší správní soud přitom ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že proces pořizování územního plánu má být transparentní a předvídatelný, tedy nemá působit tak, že je veden libovolně (v obecnosti srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, č. j. 9 Ao 2/2008-62, publikovaný pod č. 1766/2009 Sb. NSS).

[7] Nelze pak ani opomenout, že dle právní úpravy je rozhodnutí o námitkách povinnou součástí odůvodnění opatření obecné povahy, a proto je-li k dispozici (a dle výše uvedeného musí být) návrh rozhodnutí o námitkách, má být uveřejněn spolu s návrhem odůvodnění. Je logické, že pokud je při opakovaném veřejném projednání zveřejněn upravený návrh a jeho odůvodnění, má být zveřejněn i návrh rozhodnutí o námitkách.

[8] **Celkově je tak nutno označit nezveřejnění 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.** Podatel nedisponuje t.č. informací, zda by bylo vůbec reálně možné se někde alespoň s nějakou podobou návrhu rozhodnutí o námitkách seznámit, je však jisté, že jinak, než uveřejněním, se s ním nikdy nemůže seznámit všech 90+ tisíc obyvatel či vlastníků nemovitostí ve statutárním městě Pardubice.

[9] Podatel dále musí (i na tomto místě) protestovat proti osobě zpracovatele (Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o.) nyní uveřejněného upraveného návrhu nového územního plánu města Pardubic, jehož (podle podateli známých informací) **nezákonné angažmá zatěžuje i proces pořizování nezákonností a nelegitimitou.** Byl-li totiž zpracovatel návrhu územního plánu do procesu zapojen v rozporu se zákonnými pravidly, podkopává to zákonnost, ale i důvěryhodnost výsledného návrhu stejně, jako by návrh zpracovávala či řízení vedla osoba bez

požadované odborné způsobilosti či osoba se zjevným střetem zájmů.

Pozn. Zde je namístě namítat, že střet zájmů může vzniknout i u dalších zapojených subjektů, jež nebyly veřejnosti představeny, ale jež se dle dílčích indicií mohou na zpracování návrhu (vč. opakovaně zmiňovaného návrhu rozhodnutí o námitkách) podílet např. z pozice poskytovatele právního poradenství (jehož zájmy či zájmy jehož klientů se mohou snadno dostat do rozporu se zájmy vlastníků nemovitostí v území).

[10] Podatel sám napadal zapojení konkrétního zpracovatele nového územního plánu v řízení před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže, a to jak v rámci návrhu ke kontrole postupu města coby zadavatele, tak i podnětem k zahájení přestupkového řízení. I nadále v této věci probíhá soudní řízení, které může vyústit v závěr, že zapojení aktuálního zpracovatele návrhu bylo v rozporu se zákony a tento nebude oprávněn v procesu pořizování nového územního plánu města Pardubic dále působit. Již tato nejistota a potenciál nutného budoucího přepracování návrhu jiným zpracovatelem by měla být důvodem pro zdržení se dalších (potenciálně právně vadných a napadnutelných) kroků ze strany realizátora nynějšího.

[11] V situaci, kdy probíhá soudní řízení o zákonnosti angažmá současného zpracovatele, nelze pominout i hledisko předvídatelnosti a hospodárnosti postupu pořizovatele i samosprávy. Pokud by soud dospěl k závěru, že účast zpracovatele byla nezákonná, musel by být návrh územního plánu znovu zpracován jiným, řádně vybraným subjektem, což by (kromě zásadní neefektivity při vynakládání veřejných prostředků) nepochybně představovalo podstatnou časovou zátěž pro celý proces. Takové riziko nelze přehlížet, tím spíše, že územní plán je strategickým dokumentem s dlouhodobými dopady na rozvoj města a potažmo i spádových lokalit.

[12] Nad rámec výše uvedeného podatel zdůrazňuje, že výběr a zapojení zpracovatele územního plánu je jedním ze **stěžejních kroků celého procesu**, jelikož právě na něm spočívá odpovědnost za odborné zpracování návrhu řešení budoucího rozvoje města. Zásadní pochybnosti o zákonnosti jeho účasti jsou proto námitkou dotýkající se samotného jádra legitimacy pořizovaného územního plánu. **Vady zákonnosti procesu zadání veřejné zakázky podkopávají principy transparentnosti a rovného zacházení, které mají chránit i veřejný zájem na nestranném a kvalitním výsledku.**

[13] **Podatel je tedy přesvědčen, že za této situace existují vážné pochybnosti, že stávající návrh územního plánu bude výsledkem legitimního procesu.** Pochybnosti o zákonnosti angažmá zpracovatele vyvolávají otázky nejen o právní čistotu postupu pořizovatele a města coby samosprávy, ale i o důvěře veřejnosti v to, že výsledný dokument je pořizován transparentně, odborně a v souladu se zákonem - dané pochybnosti by měly být jednoznačně odstraněny předtím, než bude v celém procesu postupováno dále.

1.2 Neaktuální podklady (SEA) - porušení hmotněprávních požadavků

[14] Podatel dále namítá, že návrh územního plánu je **v současnosti opírán 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**“). 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 mezičase přijaté změny územně plánovací regulace**.

[15] Proces pořizování územního plánu je spojen s povinností zajistit jeho posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA). Tato povinnost plyne jednak z ust. § 19 odst. 2 stavebního zákona, jednak ze zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí není pouhým formálním doplňkem, ale představuje povinný a podstatný proces, jehož produktem je odborný podklad tvorby nového územního plánu. Ten má umožnit, aby do procesu pořizování byly od počátku integrovány environmentální veřejné zájmy

a aby bylo zajištěno, že konečná podoba územního plánu bude vyvážená a šetrná k území, jeho obyvatelům i všem vlastníkům nemovitostí, tj. včetně podatele (jemuž též svědčí základní práva na ochranu vlastnictví či na příznivé životní prostředí, jež mají být v rámci územního plánování chráněna).

[16] Součástí vyhodnocení je zejména popis výchozího stavu životního prostředí, předpokládaných dopadů navrhované koncepce, variantních řešení a opatření pro předcházení, vyloučení či zmírnění negativních vlivů - **je tedy z povahy věci nezbytné, aby toto posouzení vycházelo z aktuálního stavu a analyzovalo dopady nové „koncepce“ (zde nového územního plánu města Pardubic) na tento aktuální stav.**

[17] Upravený návrh nového územního plánu je nyní předložen s vyhodnocením SEA z roku 2018. Je proto třeba upozornit, že od té doby došlo jak k zásadním změnám faktických podmínek v území, tak i k významným změnám územní regulace, když nabýly účinnosti změny č. XVIII.-XXII. dosavadního územního plánu. **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.

[18] Předkládaná SEA nemůže z povahy věci obsahovat relevantní informace, pokud od doby jejího pořízení bylo mj. vystavěno, povoleno či naplánováno množství staveb dopravní infrastruktury, které nepochybně mají zásadní vliv na dopravní zátěž konkrétních lokalit, hluk či jiné externality, které jsou v SEA posuzovány. Stejně tak bylo v mezidobě vymezeno množství nových zastavitelných ploch, které nejsou zahrnuty v bilanci, která je součástí nyní předkládaného vyhodnocení, či naopak byl i z nadřazených územně plánovacích dokumentací vyřazen např. kanál Dunaj-Odra-Labe, s nímž vyhodnocení pracuje.

[19] Je také zřejmé, že uveřejněné **hodnocení SEA neřeší soulad koncepce s aktuálními strategickými a rozvojovými dokumenty** - srov. 2. kapitolu *Vyhodnocení*, v níž se řeší soulad návrhu (v podobě z roku 2018) s **koncepčními dokumenty pro období zpravidla končící rokem 2020** (např. se Státní politikou životního prostředí České republiky pro období 2012-2020, dále se Státním programem ochrany přírody a krajiny České republiky ve znění aktualizace z roku 2009, dále se Strategií regionálního rozvoje České republiky 2014-2020 atd.).

[20] Obsah, doporučení i závěry SEA hovoří o plochách, které v mezidobě z upraveného návrhu zmizely, případně byly změněny apod. Obsah vyhodnocení je tedy jen stěží použitelný pro aktuální podobu návrhu a nemá pro veřejnost (širokou i jednotlivé občany a vlastníky) nezbytnou informační hodnotu. Je tak zřejmé, že **bez odpovídající aktualizace či doplnění je proces pořizování územního plánu zatížen zásadní vadou a fakticky neodpovídá požadavkům zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.** Není zajištěno, aby dotčené orgány a veřejnost měly k dispozici odborný a aktuální podklad pro účinné posouzení návrhu, a jejich účast v procesu tak měla reálný smysl.

II.

Námítky vůči částem regulace

[21] 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.

[22] Oba pozemky podatele jsou z hlediska plošného uspořádání území umístěny v návrhové funkční ploše B - Bydlení. 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 V156 (pozemek parc. č. 864/68) a v zóně V161 (pozemek parc. č. 882/37); z hlediska struktury se oba pozemky nacházejí v zóně

S126 OBH - otevřená bloková hmotná zástavba. Podatel pak namítá **nesprávnost a nevhodnost následujících regulativů zanesených do návrhu územního plánu:**

- 1) Z hlediska plošného uspořádání podatel již oponoval „Podmínkám prostorového uspořádání“ uvedeným u ploch B - Bydlení (kapitola F.1.1., F02 návrhu výroku - textové části ÚP), a to zejména pokud jde o **paušálně stanovenou míru (či nově podíl) zastavění pozemku max. 30 %** a potažmo i o podíl zeleně min. 40 %. **V aktuální podobě návrhu sice přibyl dovětek, že u ploch s typem struktury zástavby OBH a KBH se „míra zastavění neuplatní“, a kapitola F.3.3., nicméně s ohledem na průběh projednání není zřejmé, zda je tímto námitce, jak byla rozvedena, skutečně vyhověno.**
- 2) Z hlediska prostorového uspořádání je třeba obecně namítat stále dosti **matoucí regulaci „Typů struktur zástavby“** (kapitola F.3.2. návrhu výroku - textové části ÚP), a zejména neakceptovatelnost podmínky u všech zón OBH - otevřená bloková hmotná zástavba, znějící **„uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV; nepřípustné jsou stavby pro bydlení“** (nyní bod F37 návrhu výroku - textové části ÚP).

Hlavní důvody pro tyto námitky zůstávají zkráceně následující:

II. 1. Regulace plošného a prostorového uspořádání u ploch B - Bydlení

[23] Podatel je přesvědčen, že paušální „Podmínky prostorového uspořádání“ u všech funkčních ploch B - Bydlení byly/jsou nesprávné a neproporčně omezují práva vlastníků pozemků.

Podatel pochybuje nad samotnou vhodností stanovovat paušální „Podmínky prostorového uspořádání“ v části výroku ÚP týkající se plošné regulace, byť v základním výčtu bodu F01 přibyla alespoň zmínka o podmínkách prostorového uspořádání.

[24] Za zvláště nevhodné a porušující práva vlastníků pak bylo nutno označit zejména paušálně stanovené podmínky prostorového uspořádání - *míru či podíl zastavění max. 30 %* a i s tím související *podíl zeleně min. 40 %*. Uvedené hodnoty dostatečně nerozlišují situaci v jednotlivých částech města Pardubic ani v jednotlivých funkčních plochách B - Bydlení v rámci celého území, a nejsou tedy ani způsobilé dostat požadavku na proporcionalitu omezení vlastnických práv. Podatel si všímá shora popsané úpravy u ploch s typem struktury zástavby OBH a KBH, svoji námitku však z opatrnosti opakuje s ohledem na zmíněné nejasnosti týkající se změn proběhnuvších od podání minulých námitek.

II. 2. Regulace prostorového uspořádání - Typy struktur zástavby a regulace zón OBH - otevřená bloková hmotná zástavba

[25] Z hlediska prostorového uspořádání považuje podatel nadále za **matoucí regulaci „Typů struktur zástavby“** (kapitola F.3.2. návrhu výroku - textové části ÚP).

[26] Stran navržené struktury zástavby se oba pozemky podatele nacházejí v zóně **S126 OBH - otevřená bloková hmotná zástavba**. Kapitola F.3.2. návrhu výroku - textové části ÚP. V bodě F33 a násl. pak návrh výroku - textové části ÚP obsahuje jakousi snahu o vysvětlení rozdílů mezi jednotlivými typy zástavby. **Závaznost těchto bodů a grafických znázornění pro budoucí umístování staveb v území však zůstává nejasná** - není zřejmé, zda jde pouze o jakýsi výklad pojmů, nebo rovněž o závaznou regulaci, která by musela být v budoucnu následována.

[27] Pokud by se mělo jednat o závaznou regulaci, pak je třeba konstatovat její **nesrozumitelnost již s ohledem na nesoulad se skutečnou podobou ploch, které pokrývá**. Jedná-li se právě o zóny OBH - otevřená bloková hmotná zástavba, potom samotná zóna S126, v níž se nacházejí pozemky podatele, obsahuje velmi roztržité varianty zástavby, které rozhodně neodpovídají zjednodušeným učebnicovým znázorněním „blokové zástavby“ uvedeným v bodě F35 návrhu výroku - textové části ÚP. Zástavba se zde velmi proměňuje, a to v podstatě na všechny strany od pozemků podatele.

[28] Západně od pozemků podatele, směrem do ulice Ve Lhotkách, se již nachází i dle návrhu ÚP zcela jiný typ zástavby, OBD - otevřená bloková drobná. Ani v samotné zóně S126 však nelze vůbec konstatovat, že by odpovídala učebnicovým charakteristikám pro blokovou zástavbu uvedeným v bodech F33 a násl. **Například z ulice Věry Junkové není v rámci této plochy charakter otevřené blokové zástavby dodržen téměř nikde, mnohem více zde odpovídá charakteru zásady neblokované, tak jak je znázorněna přímo v bodě F35.** Už vůbec pak není zřejmé, jak má být „učebnicový“ charakter otevřené blokové zástavby naplněn v severozápadní části zóny S126.

[29] Za dané situace, kdy se podoba zástavby i přímo v rámci zón OBH velmi liší, pak považuje podatel za naprosto nepřijatelné, pokud je současně do upraveného návrhu doplňována nová podmínka znějící **„uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV; nepřijatelné jsou stavby pro bydlení“** (bod F37 návrhu výroku - textové části ÚP).

[30] **Tuto podmínku považuje podatel nadále za svévolnou a diskriminační,** jež jde navíc z hlediska základní koncepce a vizí rozvoje území města (kapitola B.1.1. návrhu výroku - textové části ÚP) přímo proti požadavkům *„rozvíjet město jako soudržné a kompaktní, efektivně využívající dosavadně urbanizované území“* a *„rozvíjet kompaktní město zejména formou využití jeho rezervních ploch a doplňováním urbanistické struktury“*. **Podle všeho je namířena proti možnosti budoucí výstavby právě na pozemcích podatele, aniž by bylo jakkoli zohledněno, že podobné podmínky již existující zástavba v rámci těchto ploch standardně nenaplnuje.**

[31] **V rámci zóny S126 je takto možno poukázat např. na různorodou zástavbu mezi ulicemi Bezdíčkova a Věry Junkové či na umístění bytového domu č. p. 1469, 1497, 1498.** V rámci v zásadě sousední zóny S 120 OBH lze poukázat např. na bytový dům č. p. 1184, 1185 nebo i č. p. 1232, 1233. Dále lze poukázat např. na různorodou zástavbu v zóně S177 OBH nebo značně odlišný typ „blokové“ zástavby v zóně S180 OBH (sídliště Dukla). Jedná se zde všude o „historickou zástavbu“.

[32] Statutární město Pardubice i pořizovatel jsou současně velmi dobře seznámeni s tím, že podatel již v delší dobu podniká konkrétní kroky a vynakládá značné prostředky (ve výši milionů Kč) za účelem výstavby na svých pozemcích, které za tímto účelem nabyt a legitimně očekával, že bude oprávněn svoje pozemky stavebně využít v souladu s dosavadním funkčním určením. Tj. pro zástavbu pro bydlení. Toto legitimní očekávání vztahující se k podatelově majetku pak požívá ochrany jako vlastnické právo samotné a nesmí do něj být svévolně zasahováno.

[33] I vrcholné české a evropské soudy již ostatně opakovaně konstatovaly, že do základního práva na ochranu vlastnictví, garantovaného na ústavní úrovni čl. 11 české Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Dodatkového protokolu k evropské Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen „Úmluva“), spadá právě ochrana legitimního očekávání ochrany samotného majetku. Legitimní očekávání ve smyslu ustanovení čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě je dle judikatury Ústavního soudu (např. *nález ve věcech sp. zn. Pl. ÚS 2/02 či sp. zn. I. ÚS 185/04*) i Evropského soudu pro lidská práva (např. *rozhodnutí ve věcech Beyeler proti Itálii ze dne 5. 1. 2000, Zwierzynski proti Polsku ze dne 16. 6. 2001*) integrální součástí ochrany majetkových práv.

[34] V rámci upraveného návrhu nejsou z pohledu podatele uvedeny nadále žádné adekvátní důvody pro vyloučení možností výstavby a není identifikován ani nezbytný veřejný zájem na změně, která se navrhuje. V případném testu proporcionality pak upravený návrh ÚP nemůže obstát, a to již proto, že s ohledem na různorodou situaci v území nesměřuje k nějakému legitimnímu cíli. Vzhledem ke skutkovým i právním okolnostem lze naopak namítat i porušení práva na rovné zacházení s vyloučením (bezdůvodné) diskriminace.

[35] Podatel vychází z toho, že je stále možné návrh územního plánu žádoucím způsobem upravit. Pokud by

však k nápravě opět nemělo dojít, je nepochybné, že by byl nucen bránit se příslušnými právními prostředky, včetně napadení všech regulativů územního plánu, které jeho práva nepřiměřeně a nedůvodně omezují, u správního soudu. V případě omezení znamenajícího faktické znemožnění výstavby na svém pozemku bez jakéhokoli zohlednění nabytých práv a oprávněných zájmů podatele by pak nepochybně uplatňoval i svoje finanční nároky.

III.

Shrnutí návrhů

S ohledem na vše shora uvedené podatel závěrem žádá o zohlednění všech uplatněných námitek.

Podatel žádá, aby byly prověřeny procesní postupy při pořizování územního plánu (mj. aby byl uveřejněn návrh rozhodnutí o námitkách) 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. Existuje-li vážné riziko, že současný zpracovatel byl v procesu přípravy nového územního plánu angažován v rozporu se zákonem, pak se toto riziko může proměnit až v nelegitimní a nezákonný územní plán.

Podatel dále žádá, aby pro aktuální podobu návrhu územního plánu města Pardubic (resp. pro jeho podobu pro možné další veřejné projednání) 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 z opatrnosti navrhuje, aby byly z podmínek plošného uspořádání území uvedených u ploch B - Bydlení (kapitola F.1.1., F02 návrhu výroku - textové části ÚP) odstraněny paušální podmínky míry či podílu zastavění pozemku max. 30 % a potažmo i podílu zeleně min. 40 %.

Podatel konečně navrhuje, aby byla odstraněna matoucí regulace „Typů struktur zástavby“ (kapitola F.3.2. návrhu výroku - textové části ÚP), nebo aby byla přinejmenším opravena tak, že nebude rozporná se skutečnou podobou ploch, které pokrývá. Důrazně pak navrhuje odstranění navržené podmínky u všech zón OBH - otevřená bloková hmotná zástavba, znějící „*uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV; nepřipustné jsou stavby pro bydlení*“ (v bodě F37 návrhu výroku - textové části ÚP).

V Pardubicích dne 1.10.2025

Ing. Libor Křeček

zast. Mgr. Františkem Málkem, advokátem

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítce se v části II.1 vyhovuje, v části I.2 a II.2 je bezpředmětná, v části I.1 se námitka zamítá.

O části III je rozhodnuto v částech I. a II.

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 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 z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky parc. č. 864/68 a 882/37 v k. ú. Pardubice vymezeny ve stabilizované ploše „B- BYDLENÍ“, z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S126/OBH – otevřená bloková hmotná zástavba.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Ve výkresové části na předmětných pozemcích nedošlo ke změnám, tedy k zařazení v ploše B-BYDLENÍ a v typu struktury zástavby OBH. V textové části byly k 2. opakovanému veřejnému projednání doplněny podmínky prostorového uspořádání pro plochu B-BYDLENÍ podmínky, v zásadě ve prospěch namítajícího. Nově bylo uvedeno, že podíl zastavění max. 30 % se neuplatní u ploch s typem struktury zástavby OBH. Namítající ovšem toto doplnění nerozporuje. Námitka nesměřuje proti upřesnění definice a podmínek podílu zastavění a podílu zeleně v části F.3.3, které byly rovněž k 2. opakovanému veřejnému projednání doplněny.

Podmínky pro typy struktur zástavby téměř změněny nebyly, doplněn byl bod (F33), ve kterém se uvádí: „Následující vysvětlení týkající se míry soudržnosti zástavby, vztahu k veřejnému prostoru a mohutnosti jsou podkladem pro posuzování souladu záměru s požadovaným typem struktury zástavby.“

Doplnění bylo provedeno v rámci kap. F.3, kde byl sjednocen a doplněn výklad podmínek prostorového uspořádání území. V bodu (F23) je zpřesněn rozsah podmínek prostorového uspořádání, kdy je jednoznačně uvedeno, že podmínky prostorového uspořádání jsou určeny:

- Maximální výškou zástavby,
- Typem struktury zástavby,
- Podílem zastavění a podílem zeleně.

V bodu (F24) je souhrnně pro všechny tyto podmínky uvedeno: „Stanovené podmínky prostorového uspořádání jsou závazné pro novou výstavbu i přestavby a dostavby stávajících budov. Stanovené podmínky prostorového uspořádání **nejsou retroaktivní**.“

Tímto mohl být vypuštěn bod (F36) ve znění: „Typ struktury zástavby je závazný pro umístování nové zástavby a změny stávající zástavby. Stanovení typů struktury zástavby není retroaktivní.“ Tento bod řešil retroaktivní účinky územního plánu pouze ve vztahu ke stanovenému typu struktury. V zájmu větší přehlednosti byla daná podmínka uvedena souhrnně ke všem podmínkám prostorového uspořádání území.

V části, kde se namítá nesrozumitelnost z hlediska závaznosti, došlo k upřesnění, že vysvětlení míry soudržnosti zástavby, vztahu k veřejnému prostoru a mohutnosti jsou podkladem pro posuzování souladu záměru s požadovaným typem struktury zástavby, byl návrh od opakovaného veřejného projednání k 2. opakovanému veřejnému projednání změněn. V tomto směru došlo ke zmírnění; vysvětlení typů struktur zástavby jsou podkladem pro posuzování souladu záměru s požadovaným typem struktury zástavby, ke kterému má záměr směřovat. Nejedná se o regulaci matoucí a nesrozumitelnou.

V bodu (F37) pro OBH — otevřenou blokovou hmotnou zástavbu byl výraz „drobná architektura“ nahrazen výrazem „drobné stavby“, proti tomu námitka nesměřuje, námitku tedy lze považovat z hlediska typu struktury zástavby v této části za bezpředmětnou.

Uplatněná námitka je rozdělena do tří hlavních částí:

- I. Námitky vůči nezákonnému postupu a podkladům návrhu;
- II. Námitky vůči částem regulace;

III. Shrnutí návrhů.

Část I. se dělí na okruhy, v rámci kterých podatel namítá

I. 1. Uveřejnění nekompletního návrhu a nezákonně či netransparentně zapojené subjekty podílející se na jeho zpracování, kde se namítající cítí dotčen tím, že v návrhu pro opakované veřejné projednání nebyl uveden návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek jako součást odůvodnění, dále výběr zpracovatele, kterým se cítí být při návrhu ÚP poškozen.

V této části se námitka zamítá.

I. 2. Neaktuální podklady (SEA) - porušení hmotněprávních požadavků, kde namítající požaduje aktualizaci dokumentace SEA.

V této části je námitka bezpředmětná.

Část II. se dělí na okruhy, v rámci kterých podatel namítá

II. 1. Regulaci plošného a prostorového uspořádání u ploch B – BYDLENÍ, kde namítající napadá „paušálně“ stanovené podmínky prostorového uspořádání — podíl zastavění max. 30 % a podíl zeleně min. 40 %.

V této části se námítce vyhovuje.

II. 2. Regulace prostorového uspořádání – Typy struktur zástavby a regulace zón OBH – otevřená bloková hmotná zástavba, kde se nesouhlasí s charakteristikou otevřené blokové hmotné zástavby a se závazností jejích podmínek.

V této části je námitka bezpředmětná.

Část III., ve které podatel shrnuje své návrhy, se požaduje

- uveřejnění návrhu rozhodnutí o námitkách;
- zajištění kvalifikovaného zpracovatele, vybraného zákonným postupem;
- aktualizaci dokumentace SEA a Vyhodnocení vlivů upraveného návrhu ÚP Pardubice na udržitelný rozvoj území;
- odstranění podmínky míry či podílu zastavění pozemku max. 30 % a potažmo i podílu zeleně min. 40 % v ploše B- BYDLENÍ v kapitole F.1.1;
- odstranění matoucí regulace „Typů struktur zástavby“ (kapitola F.3.2. návrhu výroku), zejména odstranění navržené podmínky u všech zón OBH – otevřená bloková hmotná zástavba, znějící „uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV; nepřípustné jsou stavby pro bydlení“ (v bodě F37 návrhu výroku – textové části ÚP).

O této části námítky je rozhodnuto v částech I a II.

Následující text obsahuje bližší zdůvodnění posouzení jednotlivých částí námítky:

K části I. Námitky vůči nezákonnému postupu a podkladům návrhu

I. 1. Uveřejnění nekompletního návrhu a nezákonně či netransparentně zapojené subjekty podílející se na jeho zpracování

(K návrhu rozhodnutí o námitkách)

K bodu (1): 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.

K bodu (2): 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.

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, zpracovaného v květnu 2025, byl upraven návrh ÚP Pardubice pro 2. 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. Konečné a projednané 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.

K bodu (3): Návrh rozhodnutí o námitkách byl zpracován, rozeslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu (nadřízenému orgánu); na základě stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách byl návrh ÚP upraven.

K bodu (4): 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 2. opakované veřejné projednání jednotlivé výkresy změn a také změnové texty, ve kterých si každý namítající mohl dohledat, zda se mu vyhovělo či nikoliv.

K bodu (5 a 6): 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.

K bodu (7): 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 pořizování 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 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 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).

Rozhodnutí o námitkách 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).

Dále také viz odůvodnění k bodu (2).

K bodu (8): 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 námitkách a vyhodnocení připomínek v souladu se stavebním zákonem.

(Ke zpracovateli návrhu ÚP)

K bodu (9 až 13): 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 uvedeny 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.

K poznámce k bodu (9): Podle § 53 odst. 1 pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách není úkolem projektanta, nicméně jeho zapojení není vyloučeno ani tím nejsou ohroženy veřejné zájmy, jedná se o spolupráci s pořizovatelem a určeným zastupitelem. Práce na odůvodnění návrhu ÚP vzniká ve spolupráci projektanta a pořizovatele, je žádoucí, aby mezi nimi probíhala spolupráce a kontrola.

Další části námítky se obsahově dotýkají věci 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.

Na základě výše uvedených skutečností 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 změněn ze společnosti HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., na společnost Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., zodpovědný projektant návrhu ÚP však zůstává od opakovaného veřejného projednání k 2. 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.

I. 2. Neaktuální podklady (SEA) - porušení hmotněprávních požadavků

K bodu (14): 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.

K bodu (15 a 16): Vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se 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 Odůvodnění územního plánu, jejímž obsahem je postup pořizování územního plánu.

K bodu (17 až 20): Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody k vydání stanoviska. 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 dne 28.5.2025, č. j. KUPA-12164/2025-2. V tomto konstatoval, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Pro úplnost informací uvádíme, že 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 č.j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29.5.2025 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.

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 2. opakované veřejné projednání se dokumentace SEA a VVURÚ nezpracovává. Dotčené orgány a veřejnost mají pro posouzení k dispozici upravený návrh ÚP, jak to ukládá a umožňuje stavební zákon v § 53 odst. 2.

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.

V této části je námitka bezpředmětná.

K části II. Námitky vůči částem regulace

K bodu (21): V upraveném návrhu ÚP jsou všechny změny od opakovaného veřejného projednání k 2. opakovanému veřejnému projednání zřetelně vyznačeny jak v textové části, tak ve výkresové části. Namítající má možnost k měněným částem uplatnit námitku či připomínku.

K bodu (22): Stanovení výšky zástavby a typu struktury zástavby v návrhu ÚP je žádoucí pro příznivý rozvoj a ochranu stávající struktury zástavby.

Ad 1): V plochách B-Bydlení v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání byly zmírněny podmínky podílu zastavění pro plochy s typem struktury OBH a KBH, v rámci nichž se požadavek stanoveného podílu zastavění neuplatní. Pozemky podatele v plochách se způsobem využití B-Bydlení tak nejsou zatíženy podmínkou max. zastavěnosti (zařazení pozemků podatele z hlediska způsobu využití a typu struktury zástavby je uvedeno výše).

V návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání byl v plochách se způsobem využití B-Bydlení podíl zeleně stanoven min. 40 %.

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. Podíl zeleně v plochách B-Bydlení, které se nachází ve strukturách zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) či KBH (kompaktní bloková hmotná), byl změněn. Požadovaný podíl zeleně min. 40 % byl snížen na 30 % ve strukturách OBH a KBH. Tato změna je relevantní pro pozemky ve vlastnictví podatele.

Ad 2): Předmětné pozemky se nacházejí převážně uvnitř stavebních bloků, jsou obklopeny stavbami bytových domů. Uspořádání budov v zásadě dodržujících stavební čáru v blízkosti ulice se zelení uprostřed bloku může sloužit téměř jako „učebnicový příklad“ otevřené blokové struktury zástavby. Tuto zachovalou strukturu zástavby územní plán chrání a určuje směr žádoucího rozvoje.

Tato podmínka byla pro daný typ struktury upřesněna v návrhu pro opakované veřejné projednání v roce 2022. Již v rámci návrhu pro společné projednání (var.2) v roce 2016 bylo stanoveno, že v rámci typu struktury zástavby

pod označením 2.a OBH – otevřená bloková hmotná je v případě vnitrobloků umožněna drobná a rozptýlená zástavba.

Z tohoto důvodu je tato část uplatněné námitky bezpředmětná.

II. 1. Regulace plošného a prostorového uspořádání u ploch B – BYDLENÍ

K bodu (23 a 24):

Z hlediska posouzení obsahu této části námitky dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se nejedná o měněnou část návrhu ÚP. Požadavek na zastoupení podílu zeleně min. 40 %, platný pro všechny plochy B-BYDLENÍ nebyl předmětem úpravy Návrhu ÚP Pardubice pro jeho 2. opakované veřejné projednání (pouze došlo ke změně a sjednocení užívané terminologie, kdy „míra zastavění pozemku“ byla nahrazena termínem „podíl zastavění“, „podíl zeleně na terénu“ byl změněn na „podíl zeleně“).

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. Na základě tohoto tedy vzešel pokyn k jejich úpravě a zmírnění pro B-Bydlení.

V plochách B- Bydlení, které se zároveň nachází v zóně se stanovenou strukturou zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná), byl v návrhu pro 3. opakované veřejné projednání snížen požadavek na podíl zeleně nově na min. 30 % z důvodu jejich efektivnějšího využití. Zároveň v plochách se strukturami zástavby OBH a KBH je možné nahradit vegetační úpravy na terénu vegetačními úpravami na konstrukci v případě, že vegetační souvrství činí min. 0,9 m. Jde tedy o možnost realizovat zeleň např. 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.

Důvodů pro popsanou úpravu je několik. Struktury hmotné výstavby jsou efektivním řešením výstavby zohledňujícím základní vizi územního plánu (viz kap. G.4). Omezení neefektivního využívání veřejných prostranství pro parkování vozidel přispívá i k redukci rozšiřování města do krajiny. Podstatným důvodem je i snaha o vytvoření podmínek pro rozvoj bydlení v období bytové krize v České republice.

S ohledem na uvedené rozšíření možností uplatnění podílu zeleně byl doplněn výklad pojmu zelená střecha. Zelené střechy byly zavedeny jako možnost flexibilnější verze uplatnění podílu zeleně tak, aby byla podpořena realizace prvků zelené infrastruktury (např. vegetační střechy).

Této části námitky se vyhovuje.

Podmínky prostorového uspořádání

Úlohou územního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci s ohledem na kvalitu vystavěného území a s ohledem na ochranu hodnot v území. Nezbytnou součástí územního plánování tak je stanovování podmínek prostorového uspořádání a podílu zeleně v jednotlivých plochách.

Územní plán stanovuje podíl zeleně na terénu pro zajištění zastoupení zeleně v území, nejen pro zasakování dešťových vod, ale také pro zlepšení mikroklimatu a pro příznivé životní prostředí ve městě.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel při vyhodnocování veřejného projednání dle ust. § 53 odst. 1 Zákona č. 183/2006 Sb. vyhodnotili v roce 2018 potřebu zavedení předmětných prvků prostorové regulace – míry (podílu) zastavění pozemku a podílu zeleně na terénu – do návrhu územního plánu, představili vyhodnocení veřejného projednání zastupitelským klubům města Pardubice a dali pokyn zpracovateli k úpravě dokumentace pro opakované veřejné projednání. Pojmy podíl 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.

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.

Zastupitelstvo města Pardubic přijalo 16.12.2024 na svém 23. zasedání usnesení č. Z/1674/2024. Tímto usnesením Zastupitelstvo města Pardubic souhlasilo s použitím míry (podílu) 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.

Od 1. opakovaného veřejného projednání došlo ke změnám, kdy pojem míra zastavění se změnil na podíl zastavění, u ploch s typem struktury zástavby OBH a KBH se podíl zastavění neuplatní.

O rozpor se základní koncepcí a vizí rozvoje území města se nejedná. Stanovený regulativ podílu zeleně na terénu min. 40 % v rámci podmínek prostorového uspořádání v dané lokalitě v Návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání odpovídal hlavním zásadám plošného uspořádání území. Naplněna tím byla zásada plošného uspořádání území pro plochy stabilizované (C41): „plochy stabilizované, tj. plochy s vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, u nichž se v územním plánu nepředpokládá potřeba zásadní změny jejich stávajícího charakteru, významu, způsobu využití, ani prostorového uspořádání; to nevylučuje dostavbu proluk a rekonstrukci či přestavbu objektů;“. Požadavek na podíl zeleně zajišťuje zachovat stabilitu struktury a stávajícího charakteru zástavby.

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.

Z vyhodnocení 1. opakovaného veřejného projednání, které proběhlo v roce 2022 vyplynulo, že koeficient podílu zeleně na terénu bude vyžadovat další upřesnění s ohledem na specifika v území.

V rámci těchto upřesnění byly navrženy možné substituce části plochy zeleně vyplývající ze stanoveného podílu zeleně jinými formami zeleně a propustnými povrchy. Tato úprava byla reakcí na námítky a připomínky v rámci opakovaného veřejného projednání. Výsledný návrh byl veden snahou najít přijatelný kompromis mezi požadavkem na efektivitu využití zastavitelného území města a požadavkem na aplikaci adaptačních opatření.

Podstatné je, že návrh podílu zeleně stále vyžadoval, aby polovina z plochy zeleně, jejíž nezbytná rozloha je odvozena z výměry plochy dotčené stavebním záměrem a procentně stanoveného podílu zeleně, byla stále na terénu, pod nímž nejsou žádné podzemní stavby a který umožňuje vsakování vody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že předpokladem je, že v rámci plochy na terénu vznikne komplexně pojaté kvalitní řešení se zastoupením všech prvků vegetačních úprav, tedy se zastoupením stromů, keřů, záhonů bylin, trávniku a včetně uplatnění adaptačních opatření jako např. dešťových záhonů, průlehu, tůní apod. Tento vyplývá z ustanovení odst. C58 písm. b) návrhu nového ÚP. Detailní požadavek na uspořádání ploch zeleně však překračuje míru podrobnosti příslušející územnímu plánu.

Požadavek na zajištění části plochy zeleně vyplývající z podílu zeleně na terénu se odvíjí z požadavku na realizaci zeleně přirozeně dostupné uživatelům stavby a jejího okolí (případně i veřejně dostupné). U ploch na terénu lze předpokládat lepší efekty přirozeného koloběhu vody (vsakování, evapotranspirace) na mikroklima ve výškové hladině odpovídající přirozenému pohybu lidí.

Zhotovitel návrhu se při úpravách požadavků na podíl zeleně inspiroval situací v ÚP jiných měst. Podobně koncipované podmínky jsou např. v platném ÚP hlavního města Prahy. Na rozdíl od tohoto řešení nejsou v návrhu nového ÚP Pardubice zohledněny stromy ve zpevněných plochách jako součást ploch zeleně na terénu. Důvodem je, že územním plánem není možné garantovat udržitelnost výsadeb stromů ve zpevněných plochách a ani náhradu poškozených nebo odumřelých jedinců.

Nejvíce propracované a zároveň poměrně flexibilní způsoby určení podílu zeleně ev. ploch umožňujících vsakování vody jsou řešeny v Berlíně, Malmö, Montrealu či Helsinkách. Jde o koncepty tzv. biotope area factor (BAF) či green

space factor (GSF). Koncepty vychází z toho, že pro město nebo jeho části jsou stanoveny hodnoty BAF/GSF, kterých je nutno u staveb dosáhnout a pak indexy pro jednotlivé typy ploch. Nejvyšší index (1) mají plochy na terénu, plochy zeleně na konstrukci mají nižší index (0,5-0,9 u GSF a 0,5-0,7 u BAF), nejnižší index mají polopropustné povrchy a index 0 mají zpevněné povrchy. Investor volí různá opatření v různém rozsahu tak, aby dosáhl požadované hodnoty faktoru. Aplikace faktorů jako vyjádření podílu zeleně v podmínkách města Pardubice by vyžadovala dohodu na strategii zelené infrastruktury ve městě, jejíž součástí by bylo stanovení požadované hodnoty vybraného faktoru pro plochy ve městě. Tuto strategii ani dohodu nelze v řešit v návrhu ÚP.

Pro podporu řešení podílu zeleně v návrhu ÚP Pardubice je podstatné, že výše uvedené metody BAF/GSF hodnotí zastoupení zeleně na terénu nejvyšším indexem (1) z možných opatření. Tedy i v rámci této metody je v přístupu k řešení zeleně prioritní uplatnění zeleně na terénu.

Podíl zastavění není v plochách s typem struktury OBH, který je vymezen na předmětných pozemcích, vyžadován.

Na základě vyhodnocení 2. opakovaného veřejného projednání byl podíl zeleně v plochách B-Bydlení, které se nachází ve strukturách zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) či KBH (kompaktní bloková hmotná) změněn. Požadovaný podíl zeleně min. 40 % byl snížen na 30 % ve strukturách OBH a KBH. Tato změna je relevantní pro pozemky ve vlastnictví podatele.

Zároveň v plochách B-Bydlení se strukturami zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná) je možné nahradit vegetační úpravy na terénu vegetačními úpravami na konstrukci v případě, že vegetační souvrství činí min. 0,9 m. Jde tedy o možnost realizovat zeleň např. 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.

I přes zmírnění požadavku na podíl zeleně je nutné apelovat na přetrvávající skutečnost, že zastavění vnitrobloků novými stavbami pro bydlení by poškodilo stávající charakter této blokové zástavby (bytových domů v zeleni) a původní myšlenku kvalitního bydlení obyvatel existujících bytových domů. Charakter vnitrobloků odpovídá podmínce zón OBH „uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV; nepřípustné jsou stavby pro bydlení“.

II. 2. Regulace prostorového uspořádání - Typy struktur zástavby a regulace zón OBH - otevřená bloková hmotná zástavba

Tato část námítky směřuje proti struktuře zástavby v území, která je dle namítajícího nesrozumitelná a znemožňuje budoucí výstavbu na pozemcích podatele a dosažení účelů základní koncepce a vize rozvoje území města, rozvoje města kompaktního.

Struktura zástavby v rozsahu dotčených pozemků nebyla oproti návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání z března 2022 měněna. Dotčené pozemky podatele byly i pro účely opakovaného veřejného projednání zařazeny do zóny S126, pro kterou byl stanoven typ struktury zástavby OBH – otevřená bloková hmotná zástavba. Návrh pro 2. opakované veřejné projednání řadí pozemky podatele taktéž do zóny S126 s typem struktury zástavby OBH, jak vyplývá z výkresu I.2b.2 Výkres prostorového uspořádání území – typy struktury zástavby (srpen 2025).

Předmětná část námítky je na základě výše uvedených skutečností v souladu s ustálenou judikaturou vyhodnocena v podstatné části jako bezpředmětná (srov. např. rozsudek NSS ze dne 7. 2. 2023, č. j. 7 As 232/2022-25), neboť se týká části upraveného návrhu, která nebyla pro účely opakovaného projednání měněna. Stanoviska, námítky 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). Proti drobným změnám a upřesněním, ke kterým v textu pro plochy B a OBH došlo, námítka nesměřuje.

Struktura a vnitrobloky

Namítající konkrétně napadá *matoucí regulaci „Typů struktur zástavby“ (kapitola F.3.2. návrhu výroku – textové části ÚP), a zejména nepřijatelnost nové podmínky u všech zón OBH – otevřená bloková hmotná zástavba, znějící „uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV; nepřípustné jsou stavby pro bydlení“ (bod F37 návrhu výroku – textové části ÚP).*

Namítající uvádí, že závaznost těchto bodů a grafických znázornění pro budoucí umísťování staveb v území je však nejasná, když není zřejmé, zda jde pouze o jakýsi výklad pojmů, nebo rovněž o závaznou regulaci, která by měla být v budoucnu následována.

K této části námítky je nutné uvést, že uvedená regulace není považována za matoucí, princip kontinuity územního plánování je naplněn, jelikož podmínky odpovídají faktickému stavu daného území a respektují stávající zástavbu.

Podmínky přípustného porušení struktury a charakteru zástavby pro typ struktury zástavby OBH stanovují jako přípustnou drobnou a rozptýlenou zástavbu odpovídající způsobu využití ploch „ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň“ uvnitř vnitrobloků s tím, že nepřipustné jsou však stavby pro bydlení. Ze způsobu pro využití ploch ZV vyplývá, že přípustnou drobnou zástavbou odpovídající způsobu využití ploch ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň) jsou zejména drobné stavby doplňující funkci veřejného prostranství. Dle přípustného využití platného pro všechny plochy vymezené pro způsob využití ZV jsou drobnými stavbami doplňujícími funkci veřejného prostranství zejména přístřešky, kiosky, oplocení apod.

Tato podmínka byla pro daný typ struktury upřesněna v návrhu pro opakované veřejné projednání v roce 2022. Již v rámci návrhu pro společné projednání (var.2) v roce 2016 bylo stanoveno, že v rámci typu struktury zástavby 2.a OBH – otevřená bloková hmotná je v případě vnitrobloků umožněna drobná a rozptýlená zástavba.

Ve výkladu pojmů v textu výroku je vnitroblok popsán jako volný prostor / dvůr, zpravidla soukromý, obestavěný (ohrazený) ze všech stran budovami přílehlými či orientovanými do veřejného prostranství. Vnitroblok může být tvořen i otevřenou blokovou zástavbou nevytvářející kompaktní hrany veřejných prostranství.

Podatel blíže neodůvodnil, v čem spočívá jím namítaná „naprostá nepřipustnost“ podmínky u struktury zástavby OBH.

Typy struktur zástavby **vycházejí ze stávajícího charakteru zástavby** v řešeném území a jsou vymezeny na základě detailní znalosti území a předpokladu respektování stávající prostorové struktury stabilizovaného území města. Typy struktur jsou tedy převážně v souladu se stávající zástavbou na území města Pardubice.

Cílem stanovení regulativu je udržet vnitrobloky jako zelené plochy bez zástavby, resp. bez větších staveb. Vnitrobloky jsou typickým a vysoce hodnotným prvkem blokové zástavby a jejich význam vzrůstá s prohlubující se klimatickou změnou a jejími nepříznivými důsledky. Zelené vnitrobloky jsou významným prvkem zelené infrastruktury ve městě se zásadním vlivem na adaptaci na přehřívání budov a veřejných prostranství.

Odkaz na typologii zástavby analogické plochám ZV je důvodný. Uvedené nestanovuje jinou strukturu zástavby ve vnitroblocích, stále jde o strukturu OBH – otevřená bloková hmotná zástavba, pro kterou se kromě podmínek vztahu k uličnímu prostoru apod. doplňuje podmínka pro vnitrobloky. Vnitrobloky jsou stabilizovanými plochami zeleně/zelené infrastruktury. Ve vnitroblocích tak mohou být jen stavby technické infrastruktury a stavby odpovídající drobné architektuře parků a zelených ploch (altány, přízemní kavárny apod.), aby nedošlo k narušení stabilizovaných ploch uvnitř vnitrobloků.

Dále je třeba zdůraznit, že plocha B – Bydlení (a struktura OBH), v níž jsou zahrnuty pozemky podatele dle nového územního plánu, je plochou zastavitelnou, stejně jako tomu je v současně platném a účinném územním plánu. V tomto ohledu je nutno podotknout, že nedochází k zásahu do vlastnického práva podatele, neboť jeho pozemky nemění své funkční využití (resp. ze zastavitelné funkční plochy BS – Bydlení vícepodlažní sídlištní se stává zastavitelnou funkční plochou Bydlení). K tomuto dále pořizovatel odkazuje např. na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, č.j. 1 Ao 2/2011-17, dle kterého: „vlastník pozemků není opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání a pokračování v tomto způsobu využívání pozemků není opatřením obecné povahy ani zčásti vyloučeno.“ V intencích citovaného rozsudku tak nelze v daném případě považovat změnu plochy na pozemcích podatele zkracující podatele na jeho právech. Přípustné hlavní využití plochy „BS“ dle platného územního plánu a plochy „B“ dle nového územního plánu je totožné, přičemž právě nová úprava územního plánu vychází z dosavadní úpravy a navazuje na ni. Nový územní plán nadto doplňuje regulativ struktury typu zástavby (v daném případě typ OBH), který vychází z faktické podoby a struktury zástavby daného území (§126). Nejedná se o nelegitimní cíl, nýbrž o legitimní prostředek regulace, který má za úkol udržovat strukturu, podobu zástavby a architektonický a urbanistický ráz daného území. Tento regulativ pak slouží jako podklad pro posuzování souladu nových záměrů s požadovaným typem struktury zástavby.

Návrh struktur je formou regulace stanoven vztahem staveb a veřejných prostranství, zejména ulic. Vymezení struktur bylo provedeno zpracovatelem na základě podrobné analýzy struktur v území města terénním průzkumem. Struktury zástavby prezentují ideální cílový stav dané lokality.

Podmínky uspořádání zástavby jsou odvozeny ze stávajících charakteristik typů struktury zástavby v řešeném území a definují způsob organizace zástavby, její hlavní společné charakteristiky a další požadavky, které je nutné sledovat při rozhodování o změnách v území. Podmínky jsou stanoveny tak, aby byla vhodně rozvíjena stávající zástavba a zachován hodnotný charakter různých částí urbanizovaného území města, ale zároveň aby nedocházelo k přílišnému omezování možností umísťování nové zástavby – typy struktury definují převládající charakter zástavby a pro některé případy je umožněno i přípustné porušení typu struktury. Jedná se tedy o vlastnosti na základě, kterých byly stanoveny jednotlivé typy struktur zástavby. Pro stanovení typu struktur se rozlišují typy zástavby dle stupně soudržnosti zástavby popsané pod písm. a) – d) a znázorněné ve schématu k tomuto bodu (F34). Uvedené definice v kapitole F.3.2 jsou podkladem pro posuzování souladu nových záměrů s požadovaným typem struktury zástavby.

Vymezení typů struktur je součástí výrokové části opatření obecné povahy (územního plánu), která je závazná pro rozhodování v území a další změny v území, ÚP v bodu F33 výrokové části nově od 2. opakovaného veřejného projednání uvádí: „Následující vysvětlení týkající se míry soudržnosti zástavby, vztahu k veřejnému prostoru a mohutnosti jsou podkladem pro posuzování souladu záměru s požadovaným typem struktury zástavby.“ Jednotlivé typy struktury zástavby, jejich popis a znázornění je tedy nutné při změnách v území brát v úvahu, směřovat k nim a nové záměry podle nich posuzovat.

Je zřejmé, že jen výjimečně bude zóna s vymezenou strukturou homogenní a bude jednoznačně odpovídat v celé ploše dané struktuře. Vždy se najdou nějaké výjimky, jako např. pavilonové objekty školek či prodejen v plochách rodinných domů, nebo přístavby ve vnitroblocích blokové zástavby, které se v lokalitě s odlišnou strukturou nachází. Jde však o jednotky dílčích staveb, které nemění většinou struktury zástavby v dané lokalitě. Tyto jednotlivé odlišné stavby pak není potřebné postihovat vymezením nové zóny struktury.

Uvedené regulativy typů struktur zástavby nejsou nesrozumitelné, naopak vychází z faktického stavu zástavby v dané lokalitě, na níž kontinuálně navazují. Z odůvodnění nového územního plánu (konkrétně str. 327) zřetelně vyplývá, že OBH – otevřená bloková hmotná zástavba převládá v okolí pozemků podatele a jsou ukázkou typické otevřené blokové zástavby (bloky Sakařova – Ve Lhotkách – Sezemická – Bezdíčková a Sakařova – Bezdíčková – Sezemická – Věry Junkové). Z důvodu jejich existence byla vymezena zóna S126.

Struktury zástavby tohoto typu představují zejména sídliště bytových domů a rovněž také stavby občanského vybavení, jejichž uspořádání odpovídá obytné městské zástavbě (a tedy nejsou zařazeny do areálového typu struktury). Přestože jsou v některých případech území volně přístupná, zástavba tohoto typu je definována budovami, které formulují uliční síť, utváří otevřené bloky, a je tedy výrazně městotvorná. V tomto ohledu nelze souhlasit s podatelem, že lokalita Bílé Předměstí obsahuje roztržitost zástavby, která by vytvářela rozpor s faktickým stavem ploch, které pokrývá. V dalších navazujících plochách je otevřená bloková zástavba již buď narušená nebo jí dosud nebylo dosaženo.

K bodu (25 až 26): U regulace typů struktur zástavby je v bodu (F33) uvedeno: „Následující vysvětlení týkající se míry soudržnosti zástavby, vztahu k veřejnému prostoru a mohutnosti jsou podkladem pro posuzování souladu záměru s požadovaným typem struktury zástavby.“ Jedná se tedy o podklad územního plánu, vodítko, ke kterému má záměr směřovat.

K bodu (27 až 28, 31): Jak bylo uvedeno v odůvodnění k bodu (22) části 2), stavební bloky s předmětnými pozemky jsou téměř učebnicovým znázorněním „blokové zástavby“, mohou sloužit jako příklad pro ostatní otevřené stavební bloky. Regulace typu struktury zástavby OBH je srozumitelná. Pokud v některých místech není struktura zástavby zcela odpovídající, je popisem a znázorněním ve výroku v části F.3.2 stanoveno její směřování, budoucí rozvoj a ochrana. Bloková zástavba je typická umístěním budov podél ulice při stavební čáře a existencí zeleně uvnitř vnitrobloku. Tuto strukturu zástavby územní plán chrání a podporuje podmínkami dle plochy ZV a neumožněním výstavby pro bydlení uvnitř vnitrobloků.

K bodu (29 až 30): U typu struktury zástavby OBH, obzvláště pak u „příkladných“ bloků s předmětnými pozemky, je pro ochranu charakteru zástavby (viz výše) žádoucí, očekávatelná a smysluplná podmínka: „uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV; nepřipustné jsou stavby pro bydlení“. Podmínka zajišťuje ochranu zeleně uvnitř vnitrobloků, podporuje hodnotný charakter zástavby a příznivé životní prostředí uvnitř města.

Požadavek na zastoupení zeleně nevyklučuje rozvoj zástavby v kompaktní město, ve veřejném zájmu však zajišťuje příznivé klima a existenci zeleně v rámci města. Vychází z existujícího stavu v území v tomto typu struktury zástavby. Podpora kompaktního a hustého města v plochách s typem struktury zástavby OBH (otevřená bloková hmotná zástavba) a KBH (kompaktní bloková hmotná zástavba) je v plochách B-BYDLENÍ umožněna tím, že není stanovena podmínka míry zastavění. Zastoupení zeleně je však veřejným zájmem pro celé město, podporuje biodiverzitu, zasakování srážkových vod, příznivé klima, a prostředí obyvatel i návštěvníků. Podíl zeleně na pozemku není stanoven účelově a neproporčně, viz odůvodnění k bodu 23 a 24. Na základě vyhodnocení 2. opakovaného veřejného projednání dojde ke změně při uplatnění podílu zeleně. Tato změna reflektuje požadavek podatele námítky.

K bodu (32): Platná povolení nový územní plán neruší. V případě bloků typu struktury zástavby je veřejným zájmem zachovat a podpořit charakter otevřené blokové zástavby se zelení ve vnitrobloku před zájmem soukromých vlastníků tyto prostory zeleně zastavět.

Jak uvádí ustálená judikatura NSS: „kontinuita územního plánování nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu“. Jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73.

Požadavek na kontinuitu nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, což by vedlo k absolutní neměnnosti poměrů v daném území (srov. 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).

K dodržení navržených podmínek ve stávajících zastavěných plochách pořizovatel dodává, že nový územní plán nemění stávající stavby zpětně. Zcela jistě z daného požadavku nelze dovozovat, že stavby v dané lokalitě postavené za účinnosti předchozího (stávajícího) územního plánu musí být změněny tak, aby odpovídaly novým požadavkům stanoveným novým územním plánem. Územní plán podmínkami prostorového uspořádání a určením typů struktur zástavby podporuje žádoucí rozvoj území u nových záměrů, posuzovaných za platnosti nového územního plánu.

K bodu (33 až 35):

Ani části týkající se legitimního očekávání nelze vyhovět. Ve vztahu k ní pořizovatel předepisuje, že „princip legitimního očekávání v územním plánování nelze podle názoru Nejvyššího správního soudu aplikovat ve stejném rozsahu jako v běžném správním řízení, a to nejen s ohledem na specifika řízení o opatření obecné povahy, ale i na značné pravomoci pořizovatele územního plánu ohledně zařazování pozemků do příslušné kategorie“ (srov. judikaturu citovanou v bodu 39 rozsudku NSS č. j. 2 As 176/2019-41 a ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona ohledně poskytování náhrad) viz rozsudek ze dne 19. 12. 2012, č. j. 6 AOs 2/2012-27.

Podatel na základě výše uvedeného nesvědčí legitimní očekávání, že bude oprávněn svoje pozemky „navždy“ využít s funkčním využitím, jež je stanoveno současně platným a účinným územním plánem.

K části věnující se omezení ústavně zaručeného vlastnického práva podatele změnou územního plánu pořizovatel uvádí, že územní plány slouží k regulaci možných způsobů využití určitého území. V tomto smyslu tak nepochybně představují zásah, byť ve své podstatě nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti regulací územního plánu podléhají, neboť mohou vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. To znamená, že vlastníci jsou omezeni především v tom, co se svojí nemovitostí mohou činit, na přípustné varianty jejich využití, jež plynou z územního plánu. Zásahy do vlastnického práva tak může územní plán představovat, nicméně jde o omezení, které má legitimní důvody, neboť územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru) (viz rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 15. 11. 2022, č. j. 52 A 55/2022-84).

Omezení týkající se pozemků podatele v rámci nového územního plánu lze považovat za spravedlivou míru, kterou lze bez dalšího po podatel jakožto vlastníku dotčených pozemků požadovat, neboť dochází pouze k omezení zastavitelnosti, a to navíc ve veřejném zájmu a zájmu rozvoje obce, který je pořizování územního plánu sledován.

V neposlední řadě pořizovatel uvádí, že aby se mohlo jednat o diskriminační omezení, musel by upravený návrh podatele námitek omezovat bezdůvodně více, než ostatní vlastníky v podobném postavení (tj. vlastníky v dotčené ploše nebo v obdobných plochách), což v daném případě neomezuje.

Část III - O této části námítky je rozhodnuto v částech I a II.

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. 1-9, 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
- zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek
- usnesením č. R/7490/2022 Rady města Pardubice
- Zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů
- stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 28. 5. 2025, č. j. KUPA-12164/2025-2
- usnesení č. Z/1674/2024 Zastupitelstva města Pardubic
- rozsudek NSS ze dne 7. 2. 2023, čj. 7 As 232/2022-25
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, č.j. 1 Ao 2/2011-17
- rozsudek NSS ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73
- rozsudek NSS č. j. 2 As 176/2019-41
- rozsudek ze dne 19. 12. 2012, č. j. 6 AOs 2/2012-27
- rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 15. 11. 2022, č. j. 52 A 55/2022-84

NÁMITKA Č. 32

Podatel: Jiří Horák
Pardubice

zastoupen

Mgr. Františkem Málkem (advokátem)
Pardubice

Námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135777/2025

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 2. opakované veřejné projednání konané dne 24. 9. 2025

přílohy: plná moc advokáta

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

námítky

k návrhu opatření obecné povahy - nového Územního plánu města Pardubice v podobě zveřejněné pro 2. opakované veřejné projednání konané dne 24. 9. 2025. Námítky se týkají území obce Pardubice a pozemků podatele.

I.

Námítky vůči nezákonnému postupu a podkladům návrhu

I.1. Uveřejnění nekompletního návrhu a nezákonně či netransparentně zapojené subjekty podílející se na jeho zpracování

[1] Podatel těmito námitkami brojí v první řadě proti postupu pořizovatele a zpracovatele týkajícímu se způsobu projednání návrhu územního plánu.

[2] Podle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel po veřejném projednání „*vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek, a tyto návrhy předloží dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu k zaujetí stanovisek*“. Tento postup zákon jednoznačně předepisuje a má své opodstatnění – vytváří podklad pro úpravy návrhu. Právě takto provedené vyhodnocení výsledků projednávání vede pořizovatele k rozhodnutí, zda je nezbytné provést podstatné či nepodstatné změny v návrhu územního plánu, potažmo zda dojde k opakovanému veřejnému projednání či nikoli.

[3] Ze smyslu této úpravy lze dovodit, 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. Návrh rozhodnutí o námitkách je koncepčním předpokladem pro**

úvahu pořizovatele, zda je nutné návrh územního plánu podstatně upravit a předložit jej veřejnosti k opakovanému projednání. Pokud by tento návrh neexistoval nebo nebyl v potřebné míře zpracován, pak by nebylo možné dospět k závěru, že podané námitky (či připomínky) vyžadují úpravu návrhu. V praxi by pořizovatel neměl podklad pro své rozhodnutí o rozsahu změn.

[4] Navzdory tomu, že tedy návrh rozhodnutí o námitkách již musí existovat, nebyl v rámci upraveného návrhu pro opakované (ani nyní pro druhé opakované) veřejné projednání návrhu územního plánu města Pardubic uveřejněn. **Předmět opakovaného veřejného projednání se tím ale stává velmi nepřehledným a dotčení vlastníci se ocitají v nejistém postavení.** Dojde-li s ohledem na podané námitky k podstatným změnám podoby návrhu, má být transparentně uvedeno, které námitky k takovým úpravám vedly a které námitky naopak změnami zohledňovány nejsou.

[5] Pro dotčené vlastníky (zejména pro ty, kteří své námitky skutečně podali a očekávají jejich věcné vypořádání) je zásadní znát, jak se pořizovatel s jejich námitkami vypořádal, resp. zda se s nimi vypořádává již v rámci aktuálně uveřejněného návrhu. **Bez této znalosti lze totiž jen obtížně rozlišit, zda změny, které byly do nové verze návrhu zapracovány, reagují právě na uplatněné námitky, nebo zda vycházejí z jiných podnětů či úvah.** V situaci, kdy je proces pořizování nového územního plánu „sešňorován“ koncentrací, je pro dotčené vlastníky (namítající) nezbytné seznámit se s rozsahem a důvody provedení změn, kvůli nimž bylo nařízeno opakované veřejné projednání.

[6] Absence zveřejnění návrhu rozhodnutí o námitkách tedy **podstatně krátí možnost dotčených vlastníků, vč. podatele, efektivně reagovat na nově zveřejněný návrh.** Pokud není zřejmé, zda podané námitky byly reflektovány či odmítnuty, nemohou adekvátně posoudit, zda je zapotřebí podat nové námitky, nebo zda je možné je považovat za zohledněné. **V důsledku toho je celý proces pro veřejnost nepřehledný a neumožňuje účinné uplatnění práv.** Nejvyšší správní soud přitom ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že proces pořizování územního plánu má být transparentní a předvídatelný, tedy nemá působit tak, že je veden libovolně (v obecnosti srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, č. j. 9 Ao 2/2008-62, publikovaný pod č. 1766/2009 Sb. NSS).

[7] Nelze pak ani opomenout, že dle právní úpravy je rozhodnutí o námitkách povinnou součástí odůvodnění opatření obecné povahy, a proto je-li k dispozici (a dle výše uvedeného musí být) návrh rozhodnutí o námitkách, má být uveřejněn spolu s návrhem odůvodnění. Je logické, že pokud je při opakovaném veřejném projednání zveřejněn upravený návrh a jeho odůvodnění, má být zveřejněn i návrh rozhodnutí o námitkách.

[8] **Celkově je tak nutno označit nezveřejnění 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.** Podatel nedisponuje t.č. informací, zda by bylo vůbec reálně možné se někde alespoň s nějakou podobou návrhu rozhodnutí o námitkách seznámit, je však jisté, že jinak, než uveřejněním, se s ním nikdy nemůže seznámit všech 90+ tisíc obyvatel či vlastníků nemovitostí ve statutárním městě Pardubice.

[9] Podatel dále považuje za potřebné vyslovit pochybnosti o legalitě osoby zpracovatele (Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o.) nyní uveřejněného upraveného návrhu nového územního plánu města Pardubic, jehož možné **nezákonné angažmá zatěžuje i proces pořizování nezákonností a nelegitimitou.** Byl-li by totiž zpracovatel návrhu územního plánu do procesu zapojen v rozporu se zákonnými pravidly, podkopává to zákonnost, ale i důvěryhodnost výsledného návrhu stejně, jako by návrh zpracovávala či řízení vedla osoba bez požadované odborné způsobilosti či osoba se zjevným střetem zájmů.

[10] Podateli je známo, že zapojení konkrétního zpracovatele nového územního plánu bylo napadeno v řízení před Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže a nadále v této věci probíhá soudní řízení, které může vyústit v závěr, že aktuální zpracovatel návrhu vstoupil do procesu v rozporu se zákony a není jisté, že bude moci v procesu pořizování nového územního plánu města Pardubic dále působit. Existují-li přitom vážné pochybnosti, že stávající návrh územního plánu bude výsledkem legitimního procesu, měly by být odstraněny předtím, než bude v celém procesu postupováno dále a činěny potenciálně vadné a napadnutelné úkony.

[11] K uvedenému je namístě upozornit na možnost střetu zájmů, který může vzniknout též u dalších zapojených subjektů, jež nebyly veřejnosti představeny, ale jež se dle dílčích indicií mohou na zpracování návrhu (vč. opakovaně zmiňovaného návrhu rozhodnutí o námitkách) podílet např. z pozice poskytovatele právního poradenství (jehož zájmy či zájmy jehož klientů se mohou snadno dostat do rozporu se zájmy vlastníků nemovitostí v území).

I.2. Neaktuální podklady (SEA) - porušení hmotněprávních požadavků

[12] Podatel dále namítá, že návrh územního plánu je **v současnosti 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**“). 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 mezičase přijaté změny územně plánovací regulace**.

[13] Proces pořizování územního plánu je spojen s povinností zajistit jeho posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA). Tato povinnost plyne jednak z ust. § 19 odst. 2 stavebního zákona, jednak ze zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Vyhodnocení vlivů na životní prostředí není pouhým formálním doplňkem, ale představuje povinný a podstatný proces, jehož produktem je odborný podklad tvorby nového územního plánu. Ten má umožnit, aby do procesu pořizování byly od počátku integrovány environmentální veřejné zájmy a aby bylo zajištěno, že konečná podoba územního plánu bude vyvážená a šetrná k území, **jeho obyvatelům i všem vlastníkům nemovitostí, tj. včetně podatele (jemuž též svědčí základní práva na ochranu vlastnictví či na příznivé životní prostředí, jež mají být v rámci územního plánování chráněna)**.

[14] Součástí vyhodnocení je zejména popis výchozího stavu životního prostředí, předpokládaných dopadů navrhované koncepce, variantních řešení a opatření pro předcházení, vyloučení či zmírnění negativních vlivů - **je tedy z povahy věci nezbytné, aby toto posouzení vycházelo z aktuálního stavu a analyzovalo dopady nové „koncepce“ (zde nového územního plánu města Pardubic) na tento aktuální stav**.

[15] Upravený návrh nového územního plánu je nyní předložen s vyhodnocením SEA z roku 2018. Je proto třeba upozornit, že od té doby došlo jak k zásadním změnám faktických podmínek v území, tak i k významným změnám územní regulace, když nabyly účinnosti změny č. XVIII.-XXII. dosavadního územního plánu. **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.

[16] Předkládaná SEA nemůže z povahy věci obsahovat relevantní informace, pokud od doby jejího pořízení bylo mj. vystavěno, povoleno či naplánováno množství staveb dopravní infrastruktury, které nepochybně mají zásadní vliv na dopravní zátěž konkrétních lokalit, hluk či jiné externality, které jsou v SEA posuzovány. Stejně tak bylo v mezičase vymezeno množství nových zastavitelných ploch, které nejsou zahrnuty v bilanci, která je součástí

nyní předkládaného vyhodnocení, či naopak byl i z nadřazených územně plánovacích dokumentací vyřazen např. kanál Dunaj-Odra-Labe, s nímž vyhodnocení pracuje.

[17] Je také zřejmé, že uveřejněné **hodnocení SEA neřeší soulad koncepce s aktuálními strategickými a rozvojovými dokumenty** - srov. 2. kapitulu *Vyhodnocení*, v níž se řeší soulad návrhu (v podobě z roku 2018) s **koncepčními dokumenty pro období zpravidla končící rokem 2020** (např. se Státní politikou životního prostředí České republiky pro období 2012-2020, dále se Státním programem ochrany přírody a krajiny České republiky ve znění aktualizace z roku 2009, dále se Strategií regionálního rozvoje České republiky 2014-2020 atd.).

[18] Obsah, doporučení i závěry SEA hovoří o plochách, které v mezičase z upraveného návrhu zmizely, případně byly změněny apod. Obsah vyhodnocení je tedy jen stěží použitelný pro aktuální podobu návrhu a nemá pro veřejnost (širokou i jednotlivé občany a vlastníky) nezbytnou informační hodnotu. Je tak zřejmé, že **bez odpovídající aktualizace či doplnění je proces pořizování územního plánu zatížen zásadní vadou a fakticky neodpovídá požadavkům zákona o posuzování vlivů na životní prostředí**. Není zajištěno, aby dotčené orgány a veřejnost měly k dispozici odborný a aktuální podklad pro účinné posouzení návrhu, a jejich účast v procesu tak měla reálný smysl.

II.

Námítky vůči částem regulace

[19] Podatel současně uplatňuje námítky proti částem návrhu nového územního plánu, které přímo zasahují do jeho vlastnických práv ke shora označeným pozemkům.

[20] 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 minulého projednání snížena maximální výška zástavby v metrech z 15 m na 12 m.

[21] Uvedené se logicky přímo dotýká vlastnických práv podatele a jakkoli se ve výsledku jedná o jednu z nejnižších výškových regulací ve všech plochách SO - Smíšená obytná, zveřejněné části návrhu územního plánu - ani návrh odůvodnění - po prostudování neposkytují žádné (na 543 stranách odůvodnění přinejmenším jakkoli rozumně dohledatelné) vysvětlení této změny a její potřeby.

[22] Podatel má za to, že podobnou změnu nelze legitimně provést, aniž by pro ni byly jasně sděleny důvody a byla též posouzena místní specifika typu podstatně se svažujících zahrad směrem z ulice Labská, což může vést k významným nejasnostem, odkud má být maximální výška staveb v budoucnu počítána. V navržené podobě proto podatel namítá neodůvodněnost a značnou nejasnost navržené změny při reálné aplikaci.

III.

Shrnutí návrhů

S ohledem na vše shora uvedené podatel závěrem žádá o zohlednění uplatněných námitek.

Podatel žádá, aby byly prověřeny procesní postupy při pořizování územního plánu (mj. aby byl uveřejněn návrh rozhodnutí o námítkách) 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. Existuje-li vážné riziko, že současný zpracovatel byl v procesu přípravy nového územního plánu angažován v rozporu se zákonem, pak se toto riziko může proměnit až v nelegitimní a nezákonný územní plán.

Podatel dále žádá, aby pro aktuální podobu návrhu územního plánu města Pardubic (resp. pro jeho podobu pro možné další veřejné projednání) 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.

V Pardubicích dne 1.10.2025

Jiří Horák

zast. Mgr. Františkem Málkem, advokátem

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části I.2 bezpředmětná, v části I.1 a II. se námitka zamítá.

O části III. je rozhodnuto v částech I. a II.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. st. 10386, parc. č. 501/1, 501/4 a 501/5, k. ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Jiří Horák. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Poživatel 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 z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky parc. č. st. 10386, parc. č. 501/1 a 501/5 v k. ú. Pardubice vymezeny ve stabilizované ploše „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a pozemek parc. č. 501/4 v k. ú. Pardubice jako stabilizovaná plocha „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“. Vymezení pozemků z hlediska prostorového uspořádání je 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 je 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.

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 návrhu k opakovanému veřejnému projednání bylo vymezení pozemků obdobné, kromě stanovení maximální výšky zástavby, která byla 15 metrů. V návrhu pro veřejné projednání byla maximální výška zástavby také 15 m (podrobněji viz níže).

Pozemek parc. č. 501/4 v k. ú. Pardubice je zařazen do stabilizované plochy ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň) v návrhu k 2. opakovanému veřejnému projednání, stejně jako byl i v návrhu k opakovanému veřejnému projednání.

Uplatněná námitka je rozdělena do tří hlavních částí:

- I. Námitky vůči nezákonnému postupu a podkladům návrhu;
- II. Námitky vůči částem regulace;
- III. Shrnutí návrhů.

Část I. namítá nezákonný poustup a podklady návrhu:

V části I.1 se nesouhlasí s nezveřejněním návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a vznáší se pochybnosti o zákonnosti a legitimitě zpracovatele.

V této části se námitka zamítá.

V části I.2 se brojí proti neaktuálním podkladům a požaduje se aktualizace dokumentace SEA a VVURÚ.

V této části je námitka bezpředmětná.

Část II. se týká regulace maximální výšky zástavby.

Na pozemcích parc. č. st. 10386, parc. č. 501/1 a 501/5 v k. ú. Pardubice byla od minulého projednání snížena maximální výška zástavby v metrech z 15 m na 12 m. Dle sdělení podatele se jedná o jednu z nejnižších výškových regulací ve všech plochách SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ, ve výroku ani v odůvodnění není uvedeno rozumné dohledatelné vysvětlení tohoto snížení a jeho potřeby. Namítá se, že změnu nelze provést, aniž by pro ni byly jasné sděleny důvody a posouzena místní specifika typu podstatně se svažujících zahrad směrem z ulice Labská, což může vést k významným nejasnostem, odkud má být maximální výška staveb v budoucnu počítána. V navržené podobě se namítá neodůvodněnost a značnou nejasnost navržené změny při reálné aplikaci.

V části II. se námitka týká měnění části návrhu ÚP, byla snížena maximální výška zástavby z 15 m na 12 m. V této části se námitka zamítá.

Odůvodnění viz níže.

V části III., ve které podatel shrnuje své návrhy, se požaduje

- uveřejnění návrhu rozhodnutí o námitkách;
- zajištění kvalifikovaného zpracovatele, vybraného zákonným postupem;
- aktualizaci dokumentace SEA a Vyhodnocení vlivů upraveného návrhu ÚP Pardubice na udržitelný rozvoj území, vyhovující vyhodnocení vlivů na životní prostředí ve smyslu platné právní úpravy;
- zohlednění námítky podatele ve věci neodůvodněnosti změny výškové regulace v zóně V145 a souvisejícího omezení práv vlastníků.

O této části námítky je rozhodnuto v částech I a II.

Následující text obsahuje bližší zdůvodnění posouzení jednotlivých částí námítky:

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V145, přičemž namítající u dané plochy namítá absenci odůvodnění snížení max. výšky zástavby a nezohlednění svažitého terénu při aplikaci podmínky, požaduje opětovné navýšení na 15 m tak, jak to stanovil návrh ÚP pro OVP.

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 (tedy po 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 dle § 50 stavebního zákona (resp. od opakovaného veřejného projednání v případě konání 2. opakovaného veřejného projednání při postupu podle § 53 odst. 2).

V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby od opakovaného veřejného projednání změnil, v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byla pro zónu V145

stanovena maximální přípustná výška zástavby 15 m. V návrhu pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke snížení maximální přípustné výšky zástavby v zóně V145 na 12 m.

Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

K části I. Námitky vůči nezákonnému postupu a podkladům návrhu:

I. 1. Uveřejnění nekompletního návrhu a nezákonně či netransparentně zapojené subjekty podílející se na jeho zpracování

(K návrhu rozhodnutí o námitkách)

K bodu (1): 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.

K bodu (2): 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.

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, zpracovaného v květnu 2025, byl upraven návrh ÚP Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání.

Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek zaslaný dotřeným 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.

K bodu (3): Návrh rozhodnutí o námitkách byl zpracován, rozeslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu (nadřízenému orgánu); na základě stanovisek k návrhu rozhodnutí o námitkách byl návrh ÚP upraven.

K bodu (4): 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 námitky, připomínky a stanoviska. V zájmu zvýšení přehlednosti obsahovala dokumentace pro 2. opakované veřejné projednání jednotlivé výkresy změn a také změnové texty, ve kterých si každý namítající mohl dohledat, zda se mu vyhovělo či nikoliv.

K bodu (5 a 6): 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 námitky.

K bodu (7): 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 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 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).

Rozhodnutí o námitkách 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).

Dále také viz odůvodnění k bodu (2)

K bodu (8): 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 námitky či připomínky. Dotčené orgány a nadřízený orgán měly možnost uplatnit stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek v souladu se stavebním zákonem.

(Ke zpracovateli návrhu ÚP)

K bodu (9 až 13): 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 uvedeny 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.

Co se týká přípravy návrhu rozhodnutí o námitkách, podle § 53 odst. 1 pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách není úkolem projektanta, nicméně jeho zapojení není vyloučeno ani tím nejsou ohroženy veřejné zájmy, jedná se o spolupráci s pořizovatelem a určeným zastupitelem. Práce na odůvodnění návrhu ÚP vzniká ve spolupráci projektanta a pořizovatele, je žádoucí, aby mezi nimi probíhala spolupráce a kontrola.

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.

Na základě výše uvedených skutečností 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 změněn ze společnosti HaskoningDHV Czech Republic, spol. s r.o., na společnost Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., zodpovědný projektant návrhu ÚP však zůstává od opakovaného veřejného projednání k 2. 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.

I. 2. Neaktuální podklady (SEA) - porušení hmotněprávních požadavků

K bodu (12 až 18): 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 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 Odůvodnění územního plánu, jejímž obsahem je postup pořízení územního plánu.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody k vydání stanoviska. 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 dne 28.5.2025, č. j. KUPA-12164/2025-2. V tomto konstatoval, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Pro úplnost informací uvádíme, že 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 č.j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29.5.2025 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.

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 2. opakované veřejné projednání se dokumentace SEA a VVURÚ nezpracovává. Dotčené orgány a veřejnost mají pro posouzení k dispozici upravený návrh ÚP, jak to ukládá a umožňuje stavební zákon v § 53 odst. 2.

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.

V této části je námitka bezpředmětná.

Část II. – námitky vůči částem regulace

K bodu (19): Na předmětných pozemcích došlo ke změnám týkajícím se stanovení maximální výšky zástavby. Změny byly provedeny na základě požadavků ze stanoviska Ministerstva kultury, zn. MK 18578/2022 OPP, ze dne 28. 3. 2022 (viz níže).

K bodu (20): Od opakovaného veřejného projednání k 2. opakovanému veřejnému projednání byla snížena maximální výška 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, (viz níže). Maximální výška zástavby byla upravena na základě charakteru stávající zástavby v ulici Labské a za účelem ochrany pohledu směrem od soutoku řek Chrudimky a Labe a z důvodu blízkosti zámku a dálkových pohledů na něj.

K bodu (21): Snížení výšky se dotýká zájmů podatele, jak uvádí, jedná se o jednu z nejnižších výšek v plochách SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ, odůvodnění snížení výšky není dohledatelné.

Měněná část, kterou je v případě předmětných pozemků výšková regulace zóny V145, byla vyvolána nesouhlasným stanoviskem dotčeného orgánu, Ministerstva kultury, které je zmiňováno v textu výše i níže. 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 námitek přesvědčen o vhodnosti změny výškové regulace, jedná se o realizaci podmínky dotčeného orgánu.

K bodu (22): Podatel namítá, že změnu nelze bez důvodů provést a bez posouzení specifika typu svažujících se zahrad z ulice Labské, což může vést k nejasnostem, odkud má být výška počítána. Namítá se neodůvodněnost a nejasnost navržené změny při reálné aplikaci.

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.

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. Nesplnění náležitostí může být předmětem přezkumu.

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).

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, Ministerstva kultury ze dne 28. 3. 2022, pořizovatelem evidované pod č.j. 36790/2022, se námitka zamítá.

V odůvodnění stanoviska Ministerstva kultury pro požadavek na snížení maximální výšky zástavby u lokality v ulici Labská (V145) je uvedeno:

„Požadavek vychází z charakteru území v přímé vizuální návaznosti na areál NKP zámek Pardubice a na NKP Winternitzovy automatické mlýny. Různorodá rozvolněná zástavba – pestré složení zástavby je dané zejména terénní konfigurací v záplavovém území a pozvolnému zastavování v průběhu dvou posledních staletí, podél ulice Labská (historicky zřejmě sypaném valu, který může mít již perštejnský původ). Obytná zástavba, soustředěná na valu, je tvořena domy okapové orientace, které jsou zastřešeny převážně sedlovými střechami a jejich zahrady jsou orientované k Chrudimce i k Labi; Území ulice Labské je situováno v exponované poloze v blízkosti soutoku Labe a Chrudimky a je jedním z hlavních přístupů do MPR a k NKP pardubického zámku a svojí nízkou výškovou hladinou umožňuje panoramatický pohled na dominanty MPZ (věž zámku, zelené brány a kostela sv. Bartoloměje)

především při pohledech přes řeku Labe. V daném území je tedy žádoucí udržet stávající rozvolněnou výškovou hladinu (i hmoty) zástavby, kterou lze považovat za maximální, nepoškozující urbanistické ani architektonické hodnoty MPR Pardubice ani NKP Zámek Pardubice, společně s pohledy na NKP Winternitzovy automatické mlýny (viz výše uvedený legislativní rámec).“

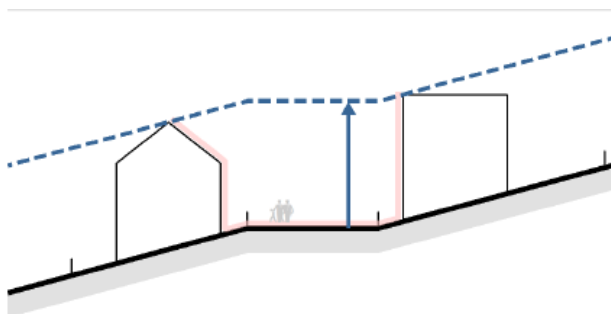
Obecně k nastavení výšek zástavby v zónách lze uvést, že vždy zohledňují charakter a vizuální vazby dané zóny. Vizuální vztahy jsou zásadní zejména s ohledem na existenci plošné památkové ochrany (MPR Pardubice). Neméně důležitá je ochrana dalších urbanisticky a architektonicky hodnotných staveb a souborů 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. F27 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 zámkem. 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 výrokové 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.

Část III - O této části námitky je rozhodnuto v částech I a II.

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. 1-9, 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
- zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek
- usnesením č. R/7490/2022 Rady města Pardubice
- Zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů
- stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje ze dne 28. 5. 2025, č. j. KUPA-12164/2025-2
- Stanovisko Ministerstva kultury k Návrhu ÚP Pardubice ve fázi opakovaného veřejného projednání č.j. 36790/2022 ze dne 28. 3. 2022.
- Žádost o dohodu v rámci opakovaného veřejného projednání Územního plánu Pardubice č.j. MmP 111915/2023 ze dne 23. 8. 2023.
- Přehodnocení stanoviska k Návrhu Územního plánu Pardubice ve fázi opakovaného veřejného projednání Ministerstva kultury MK 49250/2023 OPP ze dne 25. 8. 2023, evidované pořizovatelem pod č.j. MmP 114333/2023.

NÁMITKA Č. 33

Podatel: Rezidence Labská, s.r.o.

zastoupena Ing. Vladimírem Engelmajerem, jednatelem
Pardubice

Námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135548/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY A JEJÍ ODŮVODNĚNÍ:

NÁMITKY

k návrhu územního plánu Pardubice v rámci 2. opakovaného veřejného projednání, a to v návaznosti na veřejnou vyhlášku Magistrátu města Pardubic ze dne 15. 8. 2025 č. j. MmP 113097/2025, kterou byl doručen návrh územního plánu Pardubice a kterou byla určena lhůta pro uplatnění námitek a připomínek do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 24. 9. 2025

I. Právní postavení podatele a jeho aktivní legitimace

Podatel je vlastníkem nemovitých věcí zapsaných na LV č. 65809 v kat. území Pardubice, a to zejména pozemku p.č. st. 219, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 29, pozemku p.č. st. 2659/1, jehož součástí je stavba administrativní č.p. 594, pozemku p.č. st. 2659/2, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku p.č. st. 2659/3, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku p.č. 459, pozemku p.č. 502/12, pozemku p.č. 502/13 a pozemku p.č. 502/18 (dále jen „**Nemovité věci**“).

V rámci návrhu územního plánu Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání (dále jen „**návrh ÚP pro OVP 2**“) došlo k podstatné změně regulace na Nemovitých věcech, přičemž tyto změny mají zásadní dopad na vlastnická práva podatele, která jsou návrhem ÚP pro OVP 2 zásadním způsobem dotčena a poškozena.

II. Námitky podatelů a jejich odůvodnění

Podle návrhu územního plánu Pardubice pro veřejné projednání, datace leden 2022 (dále jen „**návrh ÚP pro OVP**“) byly Nemovité věci společně s celou lokalitou „Labská“ v rámci Vymezení zón prostorového uspořádání zahrnuty do zóny označené jako V145, přičemž v této zóně byla vymezena maximální výška zástavby 15 metrů. Návrh ÚP pro OVP 2 přitom tuto maximální výšku zástavby snižuje z 15 m na 12 m, s čímž podatel důrazně nesouhlasí a podává proti této změně své námitky. Podatel požaduje, aby byla maximální výšková zástavby pro zónu V145 opětovně navýšena na 15 m tak, jak stanovil návrh ÚP pro OVP.

Podle platného územního plánu Pardubice jsou Nemovité věci součástí plochy s rozdílným způsobem využití bydlení nízkopodlažní předměstské - BP, které umožňuje realizaci záměrů vyšších než 12 m, neboť stanoví maximální podlažnost 4 n.p. a současně umožňuje realizaci podkroví atd. Celkově je tedy přípustná výšková zástavba v rozsahu cca 15 m výšky (dále jen „**platný ÚP**“).

Ve vztahu ke zveřejněnému návrhu ÚP pro OVP 2 pak podatel namítá zejména:

(i) Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů

Podatel se z žádné části odůvodnění návrhu ÚP pro OVP 2 objektivně nemohl dozvědět, proč došlo v případě zóny V145 ke změně maximální výšky zástavby z 15 na 12 metrů. Je přitom nutné akcentovat, že již návrh ÚP pro OVP byl projednán nepochybně s dotčenými orgány. Výšková regulace přitom není a nesmí být založena na „náhodném“ principu. Je nutné trvat na tom, aby jakákoliv změna znehodnocující Nemovité věci a celou zónu V145 byla náležitým způsobem odůvodněna. V odůvodnění této změně přitom nelze nalézt vůbec nic.

(ii) porušení zásady kontinuity územního plánování a principu legitimního očekávání

Podatel má dále za to, že při přípravě návrhu ÚP pro OVP 2 došlo k porušení zásady kontinuity územního plánování. Je nutné si uvědomit, že i v rámci územního plánování je s ohledem na zásahy do základních práv a svobod nutné respektovat zásadu kontinuity územního plánování, přičemž vdaném případě jak platný ÚP, tak i návrh ÚP pro OVP předpokládaly stávající hladinu zástavby 15 m. Bez legitimních důvodů, které zcela zjevně převáží vlastnická práva, nelze tuto výškovou hladinu měnit, neboť takový postup je rozporný se zásadou kontinuity územního plánování a rozporný s principem legitimního očekávání.

(iii) nepřiměřenost zvolené regulace

S ohledem na skutečnost, že návrh ÚP pro OVP 2 nijak neodůvodňuje změnu této regulace, a to ani ve vazbě k platnému ÚP, ale ani nijak obecně, přičemž jde o podstatnou odchylku od návrhu pro OVP, nelze v detailu odůvodnit ani námitku podatele stran nepřiměřenosti zvolené regulace. Obecně však podatel uvádí, že namítá nepřiměřenost regulace, která zcela zjevně nerespektuje stávající regulaci a možné využití, přičemž tím dochází k podstatnému omezení práv podatele nad míru přiměřenou poměrům. Navržená regulace přitom nesplňuje požadavky na proporcionalitu v užším ani širším slova smyslu tak, jak jsou pojímány testem proporcionality. V daném případě není legitimních důvodů pro to, aby došlo k takto striktnímu omezení práv podatele.

(iv) nezohlednění dosavadní činnosti v lokalitě

Závěrem podatel poukazuje i na to, že v současné době jsou činěny ze strany skupiny CFG kroky směřující k využití mj. i Nemovitých věcí podatele, a to za účelem realizace stavebního záměru, jenž byl shledán jako souladný se zájmy státní památkové péče i ze strany Národního památkového ústavu, který předpokládá citlivou zástavbu do výšky 15 m. Záměru přitom byla vyjádřena i podpora ze strany zástupců samosprávy -statutárního města Pardubic.

Zde podatel odkazuje a ztotožňuje se s námitkami a připomínkami, které byly či budou podány ze strany společnosti CFG Real Estate a.s.

Rezidence Labská, s.r.o., Ing. Vladimír Engelmajer, jednatel

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemek p.č. st. 219, jehož součástí je rodinný dům č. p. 29, pozemek p.č. st. 2659/1, jehož součástí je stavba administrativní č.p. 594, pozemek p.č. st. 2659/2, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemek p.č. st. 2659/3, jehož součástí je jiná stavba bez č.p./č.e., pozemku p.č. 459, pozemek p.č. 502/12, pozemek p.č. 502/13 a pozemek p.č. 502/18 vše zapsané na LV č. 65809 v kat. území Pardubice, obci Pardubice, vlastní společnost Rezidence Labská, s.r.o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Požizovatel 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 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 V145 s maximální výškou 12 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S110 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí stabilizovaného území se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V145, přičemž namítající u dané plochy požaduje opětovné navýšení na 15 m tak, jak stanovil návrh ÚP pro OVP.

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby od opakovaného veřejného projednání změnil, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla pro zónu V145 stanovena maximální přípustná výška zástavby 15 m. V návrhu pro 2. opakované veřejné projednání došlo ke snížení maximální přípustné výšky zástavby v zóně V145 na 12 m.

Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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. Lokalita V145 byla uvedena s výškovou hladinou 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.

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, Ministerstva kultury, se námitka zamítá.

K dalším částem znění námitky sděluje pořizovatel následující:

- Ad(i) Nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů

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. Nesplnění náležitostí může být předmětem přezkumu.

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).

Změna výškové regulace v tomto případě nastala v důsledku nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu, Ministerstva kultury ze dne 28.3.2022, pořizovatelem evidované pod č.j. 36790/2022.

- Ad(ii) porušení zásady kontinuity územního plánování a principu legitimního očekávání

Pokud se podatelé dovolávají právní jistoty, je třeba v tomto ohledu odkázat na kontinuitu územního plánování, které se k tomu váže. Jak uvádí ustálená judikatura NSS: „kontinuita územního plánování nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu“. Jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73. Lze tak dodat, že v případě pozemků podatelů byl princip právní jistoty zachován, nikoliv však ve smyslu představ podatelů.

Podmínky prostorového uspořádání všech ploch, včetně ploch funkčních SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ, byly stanoveny koncepčně a odpovídají urbanistické logice.

Kontinuita územního plánování se v daném případě projevila v zachování funkčního zařazení pozemků podatele do ploch SO - plochy smíšené obytné v návaznosti na jejich dosavadní zahrnutí do funkčních ploch BP – Bydlení nízkopodlažní předměstské, což odpovídá faktickému stavu území i funkci předmětných pozemků.

Měněná část, 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 nevyšla z podnětu pořizovatele.

- (iii) nepřiměřenost zvolené regulace

Jak již bylo uvedeno výše, 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 námitek přesvědčen o vhodnosti změny výškové regulace, jedná se o realizaci podmínky dotčeného orgánu. Požadavek dotčeného orgánu vychází z charakteru území v přímé vizuální návaznosti na areál NKP zámek Pardubice a na NKP Winternitzovy automatické mlýny. Různorodá rozvolněná zástavba - pestré složení zástavby je dané zejména terénní konfigurací v záplavovém území a pozvolnému zastavování v průběhu dvou posledních staletí, podél ulice Labská (historicky zřejmě sypaném valu, který může mít již pernštejnský původ). Obytná zástavba, soustředěná na valu, je tvořena domy okapové orientace, které jsou zastřešeny převážně sedlovými střechami a jejich zahrady jsou orientované k Chrudimci i k Labi.

Území ulice Labské je situováno v exponované poloze v blízkosti soutoku Labe a Chrudimky a je jedním z hlavních přístupů do MPR a k NKP pardubického zámku a svojí nízkou výškovou hladinou umožňuje panoramatický pohled na dominanty MPZ (věž zámku, zelené brány a kostela sv. Bartoloměje) především při pohledech přes řeku Labe. V daném území je tedy žádoucí udržet stávající rozvolněnou výškovou hladinu (i hmoty) zástavby, kterou lze považovat za maximální, nepoškozující urbanistické ani architektonické hodnoty MPR Pardubice ani NKP Zámek Pardubice, společně s pohledy na NKP Winternitzovy automatické mlýny (viz výše uvedený legislativní rámec).

- (iv) nezohlednění dosavadní činnosti v lokalitě

Dle textové části, odst. F24 v rámci kapitoly F.3 Podmínky prostorového uspořádání, je stanoveno: **„Stanovené podmínky prostorového uspořádání jsou závazné pro novou výstavbu i přestavby a dostavby stávajících budov. Stanovené podmínky prostorového uspořádání nejsou retroaktivní.“**

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 nepřípustné 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.

Jestliže je podatel námitek přesvědčen, že k vydání pravomocného rozhodnutí stavebního úřadu dojde před vydáním územního plánu, jsou v tomto rozsahu jeho námitky nadbytečné. 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.

V závěru podané námitky se podatel odkazuje a ztotožňuje s obsahem námitky společnosti CFG Real Estate a.s. O zmíněné námitce společnosti CFG Real Estate a.s. bylo rozhodnuto a byla řádně zdůvodněna – viz námitka č. 29 z 2. opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP.

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. 1-9, 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
- Stanovisko Ministerstva kultury k Návrhu ÚP Pardubice ve fázi opakovaného veřejného projednání č.j. 36790/2022 ze dne 28.3.2022.
- Žádost o dohodu v rámci opakovaného veřejného projednání Územního plánu Pardubice č.j. MmP 111915/2023 ze dne 23.8.2023.
- Přehodnocení stanoviska k Návrhu Územního plánu Pardubice ve fázi opakovaného veřejného projednání Ministerstva kultury MK 49250/2023 OPP ze dne 25.8.2023, evidované pořizovatelem pod č.j. MmP 114333/2023.
- NSS v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. 1 As 107/2012-139

NÁMITKA Č. 34

Podatel č. 1: **Rezidence Nová Cihelna s.r.o.**
Palackého třída 314, Chrudim IV
537 01 Chrudim 1

Podatel č. 2: **K2 invest s.r.o.**
Na Úlehli 758/10, Michle,
141 00 Praha 4

Obsahově identická námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135650/2025 a č.j. 135655/2025.

ZNĚNÍ NÁMITKY:

NÁMITKY

[ve smyslu ust. § 53 ve spojení s ust. § 52 stavebního zákona]

k návrhu územního plánu Pardubice v rámci 2. opakovaného veřejného projednání, a to v návaznosti na veřejnou vyhlášku Magistrátu města Pardubic ze dne 15. 8. 2025 č. j. MmP 113097/2025, kterou byl doručen návrh územního plánu Pardubice a kterou byla určena lhůta pro uplatnění námitek a připomínek do 7 dnů ode dne veřejného projednání, které se konalo dne 24. 9. 2025

Bez příloh

Seznam použitých zkratk

Návrh ÚP pro 2. OVP	návrh nového územního plánu města Pardubice ze srpna 2025 pro 2. opakované veřejné projednání, k němuž proběhlo veřejné projednání dne 24. 9. 2025
Návrh ÚP pro OVP	návrh nového územního plánu města Pardubice z ledna 2022 pro opakované veřejné projednání, k němuž proběhlo veřejné projednání v r. 2022
platný ÚP Pardubic	Územní plán města Pardubice, ve znění změny č. XXII., která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024
správní řád	zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
stavební zákon 2021	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
Územní studie Nová Cihelna 2024	územní studie Nová Cihelna, která byla pořízena na základě platného ÚP Pardubic, ve znění Změny č. XXII. ÚP Pardubic, schválena dne 15. 5. 2025
Územní studie Nová Cihelna 2022	územní studie Nová Cihelna, která byla pořízena na základě územního plánu Pardubic, před Změnou č. XXII. ÚP Pardubic, registrována dne 2. 2. 2022
Změna č. XXII. ÚP	Změna č. XXII. Územního plánu Pardubic, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024

I.

Úvod a aktivní legitimace podatelů

[1] Podatel č. 1 je obchodní společností, která se zabývá mj. developmentem. Podatel č. 2 je taktéž společností, která se zabývá developmentem. Podatel č. 1 je vlastníkem pozemků, které jsou dotčeny návrhem ÚP pro 2. OVP a celkově návrhem nového územního plánu Pardubic, který je již léta projednáván, přičemž se jedná o pozemky zapsané na LV č. 765501 v kat. území Pardubice. Obdobně podatel č. 2 je vlastníkem pozemků, které jsou dotčeny

návrhem ÚP pro 2. OVP a celkově návrhem nového územního plánu Pardubic, přičemž se jedná o pozemky zapsané na LV č. 11857 v kat. území Pardubice2. Tyto pozemky jsou pro účely těchto námitek označovány jako „**Dotčené pozemky**“.

[2] S ohledem na shora uvedené mají podatelé za to, že jsou aktivně legitimovaní k podání námitek vůči návrhu ÚP pro 2. OVP, přičemž s ohledem na shora uvedené věcné právo – vlastnické právo – k Dotčeným pozemkům jsou podatelé ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona oprávněni podat tyto námítky.

[3] Pouze pro případ, že by určité „výhrady“ byly ze strany pořizovatele vyhodnoceny jako připomínky, uvádí podatelé, že tyto by bylo nutné vypořádat jako připomínky.

II.

Vývoj v posledních několika letech

[4] Dotčené pozemky jsou dlouhodobě součástí lokality, kterou je možné označit jako tzv. Nová Cihelna. Je vhodné připomenout, že jde o poměrně rozsáhlou rozvojovou plochu, pročež rozhodování v území bylo již podle platného ÚP Pardubic, ve znění před Změnou č. XXII., podmíněno zpracováním územní studie. Tato podmínka pro rozhodování v území byla naplněna Územní studií Nová Cihelna 2022, a to v r. 2022. Na základě naplnění této podmínky podatelé začali činit kroky k využití těchto a dalších pozemků za účelem developerské výstavby, což si samo o sobě vyžádalo značné náklady.

[5] V srpnu 2023 bylo ze strany pořizovatele oznámeno zahájení řízení o Změně XXII. ÚP, přičemž na základě tohoto proběhlo veřejné projednání a Změna č. XXII. ÚP nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024. V důsledku vydání a účinnosti Změny č. XXII. ÚP se stala Územní studie 2022 neaplikovatelná a bylo nutné činit kroky k pořízení a registraci nové územní studie, která byla předpokládána Změnou č. XXII. Podatel č. 1 se společně s dalšími dvěma subjekty, které mají své záměry v předmětné lokalitě (kam patří Dotčené pozemky a další pozemky řešené v rámci Územní studie Nová Cihelna 2022 a Územní studie Nová Cihelna 2025), a MHAP s.r.o. a panem Edouardem Perrou, Nicolou Wagnerovou, Martinem Šedivcem a Janou Šedivcem, smlouvu o dílo, na základě které se zavázali hradit náklady spojené s pořízením Územní studie Nová Cihelna 2025, přičemž objednatelem obou územních studií bylo statutární město Pardubice a zpracovatelem Atelier architektury a urbanismu, s.r.o. (Ing. arch. Marek Wajsar). V květnu letošního roku došlo tedy ke schválení Územní studie Nová Cihelna 2025, pročež byly opětovně obnoveny činnosti za účelem realizace záměrů v dotčeném území. Tuto aktivitu vyvíjejí jednak podatelé, jednak i další vlastníci pozemků, a to mj. za účelem realizace nové sportovní arény.

[6] Ačkoliv i na 2. veřejném projednání, které se konalo dne 24. 9. 2025, bylo deklarováno, že návrh ÚP pro 2. OVP respektuje Územní studii Nová Cihelna 2025, při pečlivém seznámení s návrhem ÚP pro 2. OVP mají podatelé za to, že tomu tak není, pročež podávají své následující námítky.

III.

Požadavky podatelů

[7] Podatelé tímto požadují, aby v rámci Dotčených pozemků byla respektována aktuální Územní studie Nová Cihelna 2025, tedy, aby byl návrh nového ÚP Pardubic předpracován tak, že tento bude jednoznačně v souladu s Územní studií Nová Cihelna 2025, která podrobně předmětné území (vč. Dotčených pozemků) dostatečně konkrétním způsobem řeší.

[8] Primárně považují podatelé návrh ÚP pro 2. OVP rozporný s Územní studií Nová Cihelna 2025 a platným ÚP Pardubic v tom, že:

- a. Územní studie Nová Cihelna 2025 řeší problematiku zastavitelnosti a podíl zeleně koncepčním a rozumným způsobem, kdy nepředepisuje, že by se muselo jednat o zeleň na rostlém terénu, byť jednoznačně Územní studie Nová Cihelna 2025 deklaruje, že jde o moderní a koncepční řešení;
- b. návrh ÚP pro 2. OVP předpokládá na Dotčených pozemcích pořízení nové územní studie, ačkoliv aktuální a nová územní studie – Územní studie Nová Cihelna 2025 – byla již pořízena a předmětnou lokalitu řeší, pročež požadavek na nové územní studie je zjevně nadbytečný;
- c. při řešení problematiky dopravy v klidu, neboť návrh ÚP pro 2. OVP předpokládá přísnější regulaci než je regulace podle stavebního zákona 2021;

d. regulaci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, která je nezřídka kdy přísnější než v platném ÚP Pardubic a omezuje využitelnost pozemků oproti návrhu dle Územní studie Nová Cihelna 2025;

IV.

Odůvodnění námitek

[9] Úvodem považují podatelé za vhodné a koncepční stručně shrnout stávající regulaci podle platného ÚP Pardubic a podle Územní studie Nová Cihelna 2025, která blíže rozvíjí platný ÚP Pardubic a sám pořizovatel potvrdil, že je tato územní studie souladná s platným ÚP Pardubic.

[10] Podatelé považují za vhodné ještě jednou ve stručnosti shrnout časový harmonogram věci:

- 02/2022: Územní studie Nová Cihelna 2022;
- 05/2024: Změna č. XXII. ÚP;
- 05/2025: Územní studie Nová Cihelna 2025;
- 08/2024: zveřejnění návrhu ÚP pro 2. OVP.

[11] Ze shora uvedeného je naprosto zřejmé, že při přípravě nového ÚP Pardubic – ani návrhu ÚP pro 2. OVP – aktuální Územní studii Nová Cihelna zapracován nebyl a při přípravě návrhu ÚP pro 2. OVP se od něj zpracovatel s pořizovatelem a určeným zastupitelem odchýlili.

[12] Podatelé mají přitom za to, že návrh ÚP pro 2. OVP je nezákonný, neboť:

- (i) je porušen princip kontinuity územního plánování a princip legitimního očekávání podatelů;
- (ii) odchylky od platného ÚP Pardubic a Územní studie Nová Cihelna 2025 nejsou nijak odůvodněny;
- (iii) neproporcionalita vůči podatelům.

Ad (i) je porušen princip kontinuity územního plánování a princip legitimního očekávání

[13] Podatelé předně musí namítnout, že v daném případě není ze strany návrhu ÚP pro 2. OVP respektována naprosto zásadní zásada kontinuity územního plánování. To ostatně souvisí s nepřezkoumatelností pro nedostatek důvodů, proč není možné posoudit, zda pro takové zásadní změny byly dány nějaké legitimní důvody, nebo byl návrh ÚP připraven v těchto částech nahodile a neřešil zásah do konkrétních legitimně nabytých práv podatelů.

[14] Kontinuita územního plánování v pojetí judikatury Nejvyššího správního soudu totiž znamená, že: „*být přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhnout řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.*“³

„Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území). Pokud odpůrce přijal územní plán, kterým změnil využití pozemků, na nichž se nachází fungující výrobní areál stěžovatele, měl povinnost tuto změnu odůvodnit, včetně vysvětlení, jak hodlá plánovou změnu provést, a to bez ohledu na to, že stěžovatel nepodal námitky proti návrhu územního plánu. Tento nedostatek odůvodnění územního plánu, které pouze zcela obecně a povrchně hovoří ve vztahu k vymezeným plochám přestavby o nevhodné struktuře zástavby či funkčního využití a o zahrnutí tzv. brownfields, svědčí o nedostatečném zjištění skutkového stavu a představuje důvod ve smyslu výše zmíněné judikatury (srov. zejména rozsudek čj. 8 AOs 5/2013–87), pro který je třeba OOP zrušit.“⁴

[15] Ve vztahu k naznačeným principům považují podatelé za vhodné akcentovat zejména to, že ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu a právního státu jako takového, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov. například nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09, v němž se mj. uvádí, že „z charakteru právního státu lze dovodit i legitimní požadavek, že se každý může spolehnout na to, že mu státní moc dopomůže k realizaci jeho subjektivních nároků a nebude mu v jejich uplatnění bránit“).

[16] Podatelé společně s dalšími subjekty posledních několik měsíců činili vše pro to, aby našli koncepční a funkční řešení celého území. V rámci řady složitých jednání byly činěny kroky k tomu, aby byl nalezen konsenzus mezi veřejnými zájmy, které je nutné v dané lokalitě chránit, a soukromými zájmy investorů (vč. podatelů a dalších), jejichž základní lidská práva a svobody bylo a je nutné taktéž hájit. Výsledkem těchto aktivit bylo schválení a registrování Územní studie Nová Cihelna 2025, přičemž v rámci těchto jednání bylo očekáváno, že tato aktuální a detailně zpracovaná územní studie, která je podle platného ÚP Pardubic podmínkou pro rozhodování v území, bude respektována i návrhem nového ÚP a regulace oproti ní nebude nijak zpříšňována.

[17] Je nutné si uvědomit, že v daném případě nejde o nějakou zastaralou územní studii, která by svojí koncepcí a obsahem neodpovídala aktuálním potřebám v území a představám o územním plánování. Ostatně předmětné území bylo prověřeno a aktualizováno před cca rokem, a to v rámci Změny č. XXII. územního plánu Pardubic, tedy jde o území regulováno aktuálně a moderně. Obdobně v případě nové Územní studie Nová Cihelna 2025, která navazovala do značné míry na Územní studii Nová Cihelna 2022, je snad zřejmé, že jde o podklad velmi aktuální, který řeší území koncepčně a rozumně tak, aby byla nalezena tolik kýžená dohoda na podobě území.

[18] K překvapení podatelů pak kontinuita územního plánování není v návrhu ÚP pro 2. OVP – i přes výslovné ujištění projektanta návrhu nového ÚP – respektována. Jak již podatelé uvedli shora, Územní studie Nová Cihelna 2025 nebyla respektována např. ve vztahu při řešení podílu zeleně a započitatelnosti tzv. zelených střech či při řešení dopravy v klidu.

[19] Podatelům přitom svědčilo a svědčí legitimní očekávání, že k podstatným změnám regulace – oproti platnému ÚP Pardubic a Územní studii Nová Cihelna 2025 – bude docházet pouze naprosto výjimečně a pouze z velmi významných legitimních důvodů (v zásadě pouze z důvodu veřejného zájmu), které zjevně převáží práva a oprávněné zájmy vlastníků, tedy i podatelů. Jakékoliv poměrování však v návrhu ÚP pro 2. OVP (stejně jako v předchozích verzích návrhů) absentovalo a absentuje.

[20] Je přitom nepochopitelné, proč by mělo dojít k pořizování nové územní studie, resp. nových územních studií a proč by mělo dojít po přijetí nového ÚP Pardubic opětovně – již potřetí (!) – k blokaci předmětného území podmínkou pořízení územní studie jako podmínkou pro rozhodování v území. Takový nekoncepční a iracionální přístup za situace, kdy byla pořízena a registrována Územní studie Nová Cihelna 2025, nepovažují podatelé za koncepční a souladný s cíli a úkony územního plánování ani s principem minimalizace zásahů do práv podatelů.

[21] Podatelé tedy konstatují, že považují návrh ÚP pro 2. OVP za nezákonný, neboť je rozporný se zásadou kontinuity územního plánování a nepřiměřeně narušuje legitimní očekávání podatelů

Ad (ii) Nepřezkoumatelnost odchylek od platného ÚP Pardubic a Územní studie Nová Cihelna 2025

[22] Úvodem považují podatelé za nezbytné připomenout, že na odůvodnění opatření obecné povahy podle správního řádu – tedy i na odůvodnění územních plánů a jejich změny – jsou kladeny požadavky podobné jako na odůvodnění správního rozhodnutí. Měla 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. Shodné vyplývá např. z komentářové literatury a soudní judikatury, kterou ve stručnosti podatelé citují:

- „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.“⁵
- „podle § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určen 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.“⁶

- *„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).“⁷*

[23] Podatelé legitimně očekávali, že platný ÚP Pardubic (Změna č. XXII. je účinná necelých 18 měsíců) a registrovaná Územní studie Nová Cihelna 2025 (registrovaná jen několik jednotek měsíců) budou ve vztahu k předmětné lokalitě Nová Cihelna, v níž jsou i Dotčené pozemky, zachována a dojde-li ke změnám, pak se bude jednat o změny regulaci spíše rozvolňující než zpřísňující. Toto legitimní očekávání přitom vycházelo z aktuálnosti všech podkladů a z toho, že při registraci územní studie byly veškeré veřejné zájmy taktéž chráněny a byl hledán konsenzus se zájmy soukromými. K překvapení podatelů pak tato dohoda v území respektována není.

[24] S ohledem na nerespektování Územní studie Nová Cihelna 2025 a platného ÚP Pardubic v návrhu nového ÚP pro 2. OVP se podatelé snažili v tomto nalézt odůvodnění tohoto postupu, neboť očekávali, že v něm bude obsaženo vskutku přesvědčivé odůvodnění obsahující zásadní důvody pro takovou změnu. Bohužel podatelé musí jak návrhu ÚP pro OVP, tak i návrhu ÚP pro 2. OVP vytknout jednoznačnou nezákonnost pro nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů, neboť v obou případech měl být v souladu s platnou právní úpravou (obsaženou jak ve stavebním zákoně, tak i správním řádu) zveřejněn návrh opatření obecné povahy, tj. jak jeho výroková část, tak i jeho (věcné) odůvodnění. Ačkoliv součástí zveřejněné dokumentace – návrhu ÚP pro 2. OVP – je též část označená jako „odůvodnění“, zjistit to, proč došlo k těmto změnám a proč není respektován platný ÚP Pardubic a Územní studie Nová Cihelna 2025, nelze z žádné části seznat.

[25] Toto ve své podstatě znemožňuje podatelům se jakkoliv – natožpak efektivně – bránit proti přijímané regulaci, když podatelé postrádají v předkládaných návrzích její odůvodnění a interpretaci. Nelze si tedy vůbec představit, co vlastně je jednotlivými regulativy sledováno, jaký je jejich smysl a účel a – koneckonců – ani dopad. Taktéž není patrné, jakým způsobem vůbec byly reflektovány oprávněné zájmy a legitimní očekávání podatelů a další aspekty, které je nutné v rámci územního plánování respektovat. Ostatně při absenci odůvodnění lze stěží zkoumat to, jaké jsou cíle navržené regulace, jakým způsobem byla posouzena proporcionalita zásahů do základních lidských práv a svobod podatelů atd.

[26] Ačkoliv z citované právní úpravy, relevantní odborné literatury a judikatury jednoznačně vyplývá, že elementární náležitostí opatření obecné povahy – územního plánu či jeho změny – je jeho náležité odůvodnění, vysvětlení postupu při přípravě návrhu ÚP pro 2. OVP obsaženo v odůvodnění návrhu ÚP vskutku absentuje.

[27] To vše ostatně souvisí i s relevantní judikaturou správních soudů, která konstantně – a nepochybně je pořizovateli dobře známa – zdůrazňuje, že „*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*“⁸. Současně je nutné zdůraznit, že ať už se jedná o první či druhý důvod, je **nezbytné, aby byl tento důvod dostatečně a prokazatelně seznatelný z odůvodnění samotného územního plánu**⁹.

[28] Tyto závěry mají svá východiska v patrně jednom z nejznámějších usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ve vztahu k územně plánovací dokumentaci, z něhož vyplývá:

„IV. 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).

V. Za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či

stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotčeného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.“¹⁰

[29] Podatelé tedy konstatují, že ačkoliv návrh ÚP pro 2. OVP zjevně nerespektuje platný ÚP Pardubic, absentuje jakékoliv relevantní odůvodnění pro takový postup. Stejně tak v návrhu ÚP pro 2. OVP zcela chybí odůvodnění, jak bylo s aktuální Územní studií Nová Cihelna 2025 pracováno a jak byla zohledněna.

[30] Je nutné zdůraznit, že podatelé – stejně jako další subjekty – musí mít objektivně možnost se spolehnout na regulaci obsaženou v územně plánovací dokumentaci tak, aby neinvestovali značné finanční prostředky do dokumentací a akvizice pozemků, které následně půjdou vniveč, neb dojde k podstatné změně regulace na úrovni územního plánu. V dané věci ani ne pár měsíců po registraci Územní studie Nová Cihelna a ani ne po roce a kousek od účinnosti Změny č. XXII. ÚP.

Ad c. Neproporcionalita regulace vůči podatelům

[31] Ustanovení § 18 odst. 1 stavebního zákona označuje za cíl územního plánování vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, které budou spočívat ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, přičemž budou uspokojeny potřeby současné generace, a to bez ohrožení podmínek života generací budoucích. Územní plánování pak zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (viz § 18 odst. 2 stavebního zákona).

[32] V návaznosti na uvedené cíle územního plánování lze konstatovat, že **opatření obecné povahy musí splňovat například požadavek proporcionality (přiměřenosti) vůči právům dotčených osob. Případné omezení práv osob vlivem opatření obecné povahy (územního plánu), musí mít vždy legitimní a zákonné cíle, kdy musí být činěno pouze v nezbytné míře, a co nejšetrnějším způsobem vedoucím ještě k rozumně zamýšlenému cíli, a to při vyloučení diskriminace či libovůle**¹¹.

[33] K tomuto Nejvyšší správní soud konstatoval: „*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).*“¹²

[34] Dále mohou podatelé vzpomenout rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010 č. j. 4 Ao 3/2010-54, ve kterém se uvádí: „*V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný excés, šikanu apod. Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona. Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejnými zájmy na straně jedné a soukromými zájmy na straně druhé. Jak již bylo uvedeno, řešení zvolené územním plánem může legitimně omezit výkon vlastnického práva vlastníků dotčených nemovitostí (popř. též výkon dalších práv s těmito nemovitostmi spojených – např. práva na podnikání) a není-li zjištěno, že jde o řešení nezákonné či excesivní, soud se vhodností a účelností takového postupu nezabývá. Obdobně se Nejvyšší správní soud vyjádřil v rozsudku ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76.*“

[35] Z dalšího rozsudku Nejvyššího správního soudu vyplývá, 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 (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016 – 45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). 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.“¹³

Z tohoto rozhodnutí je pak vhodné akcentovat, že: „zřejmě, že důvodem změny funkčního určení navrhovatelových pozemků bylo to, že stěžovatelka v průběhu času přehodnotila své závěry. Svými dřívějšími rozhodnutími na poli územního plánování je však vázána a nemůže je svévolně měnit, a to ani v souvislosti s případnými změnami v politické reprezentaci obce. Územní plán nelze podstatně měnit po každých obecních volbách,“ a dále uvedl, že „zájem na koncepčním rozvoji lokality **není** silným veřejným zájmem, ale **obecným zájmem na harmonickém rozvoji území**, který je obecným cílem územního plánování.“

Konečně je vhodné i zdůraznit východiska k posuzování proporcionality, která uvedl Nejvyšší správní soud: „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).“¹⁴

[36] V případě přijímání jakéhokoli opatření obecné povahy je tak třeba dbát na **co nejmenší omezení adresátů takového opatření**. V případě, že existují jiné šetrnější způsoby, které umožňují dosažení sledovaného cíle, tak je povinností pořizovatele, určeného zastupitele a dalších subjektů participujících na územním plánování tyto šetrnější způsoby zvolit. Dále je třeba zdůraznit, že při poměřování kolize soukromého a veřejného zájmu je nutné vyhodnotit újem, která kterému ze zájmů vznikne a která z těchto újem je vyšší a který zájem má tak v konkrétním případě dostat přednost.

[37] V případě posuzování proporcionality opatření obecné povahy se aplikuje pátý krok algoritmu přezkumu OOP. V rámci pátého kroku algoritmu přezkumu OOP by měla být posuzována proporcionality daného řešení, tedy měla by být věnována pozornost 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 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).“¹⁵

[38] Jak již bylo ze strany podatelů naznačeno shora, posoudit proporcionality návrhu ÚP pro 2. OVP ve vztahu k podatelům je značně ztíženo, ne-li zcela vyloučeno, a to z důvodu absence odůvodnění řešeného návrhu.

[39] Podatelé tedy obecně uvádí, že s ohledem na řešení předmětné lokality v detailu Územní studií Nová Cihelna 2025 (a v rámci Změny č. XXII.) je navržené řešení zjevně nepřiměřené. Podatelé mohou u většiny regulace toliko odhadovat cíl, avšak předmětných cílů lze dosáhnout jednodušeji a při větším respektu k právům a oprávněným zájmům podatelů. Dochází tedy k omezování práv podatelů podstatně více, než je nezbytně nutné a o naplnění požadavku na minimalizaci zásahu tedy nelze vůbec hovořit.

[40] Jakmile budou vyjeveny absentující důvody odchylek od platného ÚP Pardubic a Územní studie Nová Cihelna 2025, bude možné se k problematice proporcionality vyjádřit. Obecně je pak nutné zdůraznit, že pokud se návrh ÚP pro 2. OVP takto odchyluje od platného právního stavu (který trvá ani ne 2 roky) a od registrované a schválené územní studie, měl by vymezovat jednoznačné a konkrétní důvody, které převážily nad zachováním alespoň stávajícího stavu.

[41] Rádi bychom také upozornili na to, že proces schvalování nového Územního plánu Pardubic se vyznačuje výrazně zdoluhavým časovým průběhem. V roce 2010 rozhodlo Zastupitelstvo města Pardubic o pořízení nového Územního plánu Pardubice. Jeho první veřejné projednání proběhlo v roce 2018 a nyní – po 15 letech – probíhá 2. opakované projednání. V tak extrémně dlouhém časovém horizontu došlo k zásadním změnám jak v legislativě, v náhledu na architekturu, tak i celkových sociálně-ekonomicko-environmentálních požadavcích na rozvoj měst, potažmo celé ČR a jsme toho názoru, že návrh nového Územního plánu Pardubice nereflexuje požadavky kladené na moderní, progresivní a zároveň udržitelný rozvoj.

[42] Podatelé tedy konstatují, že návrh ÚP pro 2. OVP považují za zjevně nepřiměřený ve smyslu citované judikatury a jako takový nezákonný.

Citované zdroje:

- 1 Jedná se o pozemky p.č. 3621/7, 4286/6, 4286/7, 4314/1, 4314/5, 4315, 4320, 4321/1, 4321/2, 4321/3, 4321/5, 4385/1, 4385/2 a 4385/3.
- 2 Jedná se o pozemky p.č. 4285/1, 4285/2, 4285/3, 4283, 4281/1, 4281/2, 4282/1, 4282/2, 4286/5, 4382/1, 4382/2, 4382/3, 4382/4, 4382/5, 4382/6 a 4328/7.
- 3 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 6. 2013 č. j. 1 AOs 1/2013-85
- 4 Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016 č. j. 8 As 121/2015-53.
- 5 MACHAČKOVÁ, Jana a kol. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 284–285.
- 6 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008 č.j. 1 Ao 3/2008-136.
- 7 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 10. 2016 č.j. 10 As 183/2016-35.
- 8 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50.
- 9 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 5. 2023, č. j. 3 As 368/2021-113.
- 10 Srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120.
- 11 K tomu viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010 č. j. 4 Ao 4/2010-195, usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009-120 či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 6. 2011 č. j. 2 Ao 3/2011-150.
- 12 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010 č. j. 4 Ao 3/2010-54.
- 13 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50
- 14 Srov. již zmíněné usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009 č. j. 1 Ao 1/2009-120
- 15 Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010-54

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

O námitce se v části I., II. a IV. věcně nerozhoduje, v části III.a se námitka zčásti vyhovuje, v části III.b je námitka bezpředmětná, v části III.c je námitka bezpředmětná.

Na základě nových skutečností, účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, byl Návrh ÚP upraven.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 3621/7, 4286/6, 4286/7, 4314/1, 4314/5, 4315, 4320, 4321/1, 4321/2, 4321/3, 4321/5, 4385/1, 4385/2, 4385/2, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN společnost Rezidence Nová Cihelna s.r.o., pozemkové parcely č. 4379/1, 4379/2, 4382/1, 4382/2, 4382/3, 4382/4, 4382/5, 4382/6, 4382/7, 4283, 4285/1, 4285/2, 4285/3, 4281/1, 4281/2, 4286/5, 4282/1, 4282/2 (v řešené lokalitě), st.p. 511/1, st. 512, st. 4686, st. 5697, p.p.č. 1301/2, 1301/8, 1342/1, 1342/2, 3702/2, 5164/2 vše v k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN společnost K2 Invest s.r.o. Namítající jsou vlastníky uvedených pozemků.

Požizovatel 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 se dělí na čtyři části.

1) Část I. zahrnuje úvod a aktivní legitimaci podatelů

Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

S ohledem na obsah této části námitky, není o ní věcně rozhodováno.

2) Část II. se týká popisu vývoje řešeného území v několika posledních letech

Podatelé souhrnně uvádějí okolnosti pořízení XXII. změny a územní studie Nová Cihelna 2024, která nahradila neplatnou územní studii z roku 2022. Na této nové územní studii se finančně spolupodílely i další podnikatelské subjekty mající investiční záměr v dané lokalitě, nejen podatelé námítky. Podatelé uvádí, že ačkoliv i na 2. veřejném projednání, které se konalo dne 24. 9. 2025, bylo deklarováno, že návrh ÚP pro 2. OVP respektuje Územní studii Nová Cihelna 2025 (resp. 2024, dále jen „územní studie Nová Cihelna 2024“), při pečlivém seznámení s návrhem ÚP pro 2. OVP mají za to, že tomu tak není, protože podávají své následující námítky.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

S ohledem na obsah této části námítky, není o ní věcně rozhodováno.

Podatelé nekonkretizují v jakém ohledu jsou dotčena jejich vlastnická práva (konkrétně se tím zabývají v části III. námítky).

3) V části III. jsou uvedeny požadavky podatelů

Podatelé požadují, aby v rámci dotčených pozemků byla respektována aktuální územní studie Nová Cihelna 2024 (s datem schválení 15.5. 2025), tedy, aby byl návrh nového ÚP Pardubic přepracován tak, že tento bude jednoznačně v souladu s územní studií Nová Cihelna 2024, která podrobně předmětné území (vč. dotčených pozemků) dostatečně konkrétním způsobem řeší.

Primárně podatelé považují návrh ÚP pro 2. OVP rozporný s Územní studií Nová Cihelna 2024 a platným ÚP Pardubic v tom, že:

- a. Územní studie Nová Cihelna 2024 řeší **problematiku zastavitelnosti a podíl zeleně** koncepčním a rozumným způsobem, kdy nepředepisuje, že by se muselo jednat o zeleň na rostlém terénu, byť jednoznačně územní studie Nová Cihelna 2024 deklaruje, že jde o moderní a koncepční řešení;
- b. návrh ÚP pro 2. OVP předpokládá na dotčených pozemcích pořízení nové územní studie, ačkoliv aktuální a nová územní studie – územní studie Nová Cihelna 2024 – byla již pořízena a předmětnou lokalitu řeší, protože **požadavek na nové územní studie je zjevně nadbytečný**;
- c. při řešení **problematiky dopravy v klidu**, neboť návrh ÚP pro 2. OVP předpokládá přísnější regulaci, než je regulace podle stavebního zákona 2021;
- d. regulaci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, která je nezřídka kdy přísnější než v platném ÚP Pardubic a omezuje využitelnost pozemků oproti návrhu dle územní studie Nová Cihelna 2024;

4) V části IV. je uvedeno odůvodnění námitek, přičemž podatelé poukazují na porušení principu kontinuity územního plánování a principu legitimního očekávání, nepřezkoumatelnost odchylek od platného ÚP Pardubic a územní studie Nová Cihelna 2024, neproporcionalitu regulace vůči podatelům.

Jelikož jsou části I. a II. spíše informativního charakteru pro úplnost podané námítky, není o nich věcně rozhodováno. Pořizovatel se podrobněji vyjadřuje k částem III. a IV., v rámci kterých je specifikován nesouhlas podatelů s návrhem ÚP pro 2. opakované veřejné projednání a jeho odůvodnění.

V obecné rovině podatelé požadují respektování zpracované územní studie Nová Cihelna 2024, která byla zpracována na základě podmínky stanovené XXII. změnou územního plánu města Pardubic, která nabyla účinnosti dne 8.5.2024. A požadují, aby byla návrhem nového ÚP respektována v plném rozsahu.

Ad III.a – V této části námitky podatelé pravděpodobně nesouhlasí se stanoveným podílem zastavění a podílem zeleně na terénu, které byly jako podmínky prostorového uspořádání stanoveny mimo jiné i pro plochu s rozdílným způsobem využití „B-BYDLENÍ“. Odkazují se na řešení zeleně v územní studii Nová Cihelna 2024.

Pro plochu „B-BYDLENÍ“ byly v textové části F.1.1 od 1. opakovaného veřejného projednání pro 2. opakované veřejné projednání upraveny podmínky prostorového uspořádání, týkající se předmětných pozemků, doplněna (zmírněna, v zásadě ve prospěch podatelů) byla podmínka: „při umísťování nových staveb a změnách stávajících staveb je nutné dodržet: ...

- podíl zastavění max. 30 % s výjimkou – ploch s typem struktury zástavby OBH a KBH, u nichž se míra zastavění neuplatní, ...“.

Nově se tedy pro plochy s typem struktury zástavby **OBH**, v nichž se nacházejí předmětné pozemky, nepožaduje dodržet podíl zastavění. Pořizovatel doplňuje, že tato změna typu struktury byla prověřena mimo jiné na základě námitek uplatněné spol. K2 Invest s.r.o. v rámci návrhu ÚP pro 1. opakované veřejné projednání.

Dále byly od 1.opakovaného veřejného projednání k 2. opakovanému veřejnému projednání doplněny podmínky v části F.3.3, upřesňující podíl zastavění a podíl zeleně.

Z vyhodnocení 1. opakovaného veřejného projednání, které proběhlo v roce 2022 vyplynulo, že podíl zeleně na terénu bude vyžadovat další upřesnění s ohledem na specifika v území.

V rámci těchto upřesnění byly navrženy možné substituce části plochy zeleně vyplývající ze stanoveného podílu zeleně jinými formami zeleně a propustnými povrchy. Tato úprava byla reakcí na námitky a připomínky uplatněné k návrhu pro 1. opakovaného veřejného projednání. Výsledný návrh byl veden snahou najít přijatelný kompromis mezi požadavkem na efektivitu využití zastavitelného území města a požadavkem na aplikaci adaptačních opatření.

Návrh podílu zeleně i nadále vyžadoval, aby polovina z plochy zeleně, jejíž nezbytná rozloha je odvozena z výměry plochy dotčené stavebním záměrem a procentně stanoveného podílu zeleně, byla stále na terénu, pod nímž nejsou žádné podzemní stavby a který umožňuje vsakování vody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že předpokladem je, že v rámci plochy na terénu vznikne komplexně pojaté kvalitní řešení se zastoupením všech prvků vegetačních úprav, tedy se zastoupením stromů, keřů, záhonů bylin, trávníku a včetně uplatnění adaptačních opatření jako např. dešťových záhonů, průlehlů, tůní apod. Tento předpoklad vyplývá z ustanovení odst. C58 písm. b) návrhu nového ÚP. Detailní požadavek na uspořádání ploch zeleně však překračuje míru podrobnosti příslušející územnímu plánu.

Požadavek na zajištění části plochy zeleně vyplývající z podílu zeleně na terénu se odvíjí z požadavku na realizaci zeleně přirozeně dostupné uživatelům stavby a jejího okolí (případně i veřejně dostupné). U ploch na terénu lze předpokládat lepší efekty přirozeného koloběhu vody (vsakování, evapotranspirace) na mikroklima ve výškové hladině odpovídající přirozenému pohybu lidí.

Zhotovitel návrhu se při úpravách požadavků na podíl zeleně inspiroval situací v ÚP jiných měst. Podobně koncipované podmínky jsou např. v platném ÚP hlavního města Prahy. Na rozdíl od tohoto řešení nejsou v návrhu nového ÚP Pardubice zohledněny stromy ve zpevněných plochách jako součást ploch zeleně na terénu. Důvodem je, že územním plánem není možné garantovat udržitelnost výsadeb stromů ve zpevněných plochách a ani náhradu poškozených nebo odumřelých jedinců.

Nejvíce propracované a zároveň poměrně flexibilní způsoby určení podílu zeleně ev. ploch umožňujících vsakování vody jsou řešeny v Berlíně, Malmö, Montrealu či Helsinkách. Jde o koncepty tzv. biotope area factor (BAF) či green space factor (GSF). Koncepty vychází z toho, že pro město nebo jeho části jsou stanoveny hodnoty BAF/GSF, kterých je nutno u staveb dosáhnout a pak indexy pro jednotlivé typy ploch. Nejvyšší index (1) mají plochy na terénu, plochy zeleně na konstrukci mají nižší index (0,5-0,9 u GSF a 0,5-0,7 u BAF), nejnižší index mají polopropustné povrchy a index 0 mají zpevněné povrchy. Investor volí různá opatření v různém rozsahu tak, aby dosáhl požadované hodnoty faktoru. Aplikace faktorů jako vyjádření podílu zeleně v podmínkách města Pardubice by vyžadovala dohodu na strategiích zelené infrastruktury ve městě, jejíž součástí by bylo stanovení požadované hodnoty vybraného faktoru pro plochy ve městě. Tuto strategii ani dohodu nelze v řešit v návrhu ÚP.

Pro podporu řešení podílu zeleně v návrhu ÚP Pardubice je podstatné, že výše uvedené metody BAF/GSF hodnotí zastoupení zeleně na terénu nejvyšším indexem (1) z možných opatření. Tedy i v rámci této metody je v přístupu k řešení zeleně prioritní uplatnění zeleně na terénu.

Návrh pro 2. opakované veřejné projednání stanovil, že podíl zastavění v plochách s typem struktury OBH se neuplatní (relevantní pro předmětné pozemky podatele). Podíl zeleně min. 40 % zůstal zachován i nadále.

Z vyhodnocení 2. opakovaného veřejného projednání, které proběhlo v roce 2025, vyplynulo, že podmínka prostorového uspořádání - podíl zeleně - bude vyžadovat další upřesnění s ohledem na specifika v území. Na základě tohoto tedy vzešel pokyn k jeho úpravě a zmírnění pro plochu B-Bydlení. Požadovaný podíl zeleně v plochách B-Bydlení, které se nachází ve strukturách zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) či KBH (kompaktní bloková hmotná), byl ze 40 % snížen na 30 %. Tato změna je relevantní pro pozemky ve vlastnictví podatele.

Zároveň v plochách B-Bydlení se strukturami zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná) je možné nahradit vegetační úpravy na terénu vegetačními úpravami na konstrukci v případě, že vegetační souvrství činí min. 0,9 m. Jde tedy o možnost realizovat zeleň např. 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.

Požadavku na vypuštění podmínky zeleně na terénu v předepsaném podílu se částečně vyhovuje. Podmínky prostorového uspořádání plochy B-Bydlení byly upraveny. Této části námítky nelze zcela vyhovět, neboť podatelé požadují plné převzetí podmínek stanovených územní studií Nová Cihelna 2024. Plné převzetí podmínek územní studie z hlediska uplatnění podílu zeleně by bylo v rozporu s nastavenou koncepcí Návrhu ÚP pro celé území města a z tohoto důvodu ji nelze vyhovět v celém rozsahu (formy započitatelné zeleně dle Návrhu ÚP nejsou shodné s formami dle ÚS Nová Cihelna 2024).

Zároveň doplňujeme, že z podstaty věci není územní studie nadřazená územně plánovací dokumentaci, tedy územnímu plánu, ale naopak. Územní studie Nová Cihelna 2024 byla v předmětné lokalitě, tedy dotčených pozemků podatele, zpracována jako podmínka pro rozhodování v území dle XXII. změny ÚP Pardubice. 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.“** Toto ustanovení se týká tedy i územní studií stanoveného koeficientu maximální zastavěnosti pozemku a minimálního podílu zeleně. Územní studie tímto ustanovením reaguje na situaci, kdy po přijetí nového ÚP může dojít k odlišnému přístupu řešení podmínek prostorového uspořádání území. Zpracovatel územní studie si je vědom, že územní studie určená pro rozhodování v území je z hlediska hierarchie nástrojů územního plánování podřízená územnímu plánu jako nadřazené dokumentaci.

Dále je nutné upozornit na skutečnost, že pořizovatel byl povinen dle usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023 zajistit zpracování pouze změny č. XXII. Územního plánu města Pardubice do návrhu pro 2. opakované veřejné projednání nového územního plánu. Jen v případě, že bude změna vydána do 18.12.2023. Tento termín byl splněn, a proto pořizovatel dal pokyn zpracovateli k zpracování XXII. změny. Požadavek na zpracování územní studie Nová Cihelna 2024 do návrhu ÚP není dán žádným usnesením zastupitelstva města a jak je uvedeno výše, zpracovatel návrhu ÚP není povinen zpracovávat požadavky ÚS do návrhu ÚP.

V této části se námítce zčásti vyhovuje.

Ad III.b – Podatelé namítají, že pro dotčené pozemky je stanovena podmínka zpracování územní studie pro rozhodování o změnách v území, a to z důvodu, že již byla zpracována územní studie Nová Cihelna 2024, která předmětnou lokalitu řeší, protože požadavek na nové územní studie je zjevně nadbytečný.

Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ vyplývá, že dotčené pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie ÚS-04 a ÚS-42. Z původní územní studie ÚS-04 byla na základě XXII. Změn ÚPm Pardubice vyčleněna severní část zahrnující sportovní areál do samostatné plochy s podmínkou zpracování územní studie US-42 Cihelna – sever. Rozsah studie ÚS-42 byl převzat z grafické části XXII. Změn ÚPm Pardubice a nebyl sloučen se sousední US-04, přestože pro obě tyto plochy již byla zpracována Územní studie Nová Cihelna 2024 (dokončena a zaregistrována v roce 2025). Důvodem pro rozdělení ploch s podmínkou zpracování územní studie byla značná rozdílnost a projektová připravenost obou záměrů (bytová nebo smíšená zástavba kompaktní čtvrti Nová Cihelna v rámci plochy US-04, areál multifunkční hokejové arény v ploše US-42). Toto řešení bylo shledáno za vhodnější z důvodu vzájemné nezávislosti hlavních investičních záměrů v daném území z hlediska splnění podmínky zpracování územní studie. Toto řešení dává možnost zpracovat jednu studii (jako dosud) dohromady pro předmětné území, ale pokud by to z nějakého důvodu bylo potřebné, je možné je řešit i samostatně dvěma studiemi.

Obecně platí, že rozsah územní studie při jejím zpracování musí být vždy stejný nebo větší, než plocha se stanovenou podmínkou zpracování územní studie v ÚP. Může tedy nastat případ, kdy bude podmínka zpracování územní studie splněna zpracováním jedné územní studie společně pro dvě sousední a související plochy (více sousedních a souvisejících ploch) s touto podmínkou. Není tedy ničím vyloučeno, že studie může být větší než území dotčené podmínkou. O jejím pořízení včetně korekce rozsahu (zvětšení), pokud je to smysluplné a odůvodnitelné, rozhoduje dle stavebního zákona pořizovatel dané územní studie.

Po vydání nového ÚP se předpokládá ověření souladu existujících územních studií s novým ÚP a jejich případná úprava a opětovné vložení dat o možnosti využití studií do národního geoportálu územního plánování. V případě, že pro plochy US-04 a US-42 je pořízena jedna územní studie zahrnující obě tyto plochy, může podmínka zpracování územní studie být tedy považována za splněnou v obou plochách po ověření souladu s ÚP.

Obecně smyslem stanovení podmínky zpracování územní studie v územích, kde již územní studie byly pořízeny, je nutnost ověření jejich souladu s novým ÚP a opětovné vložení dat o možnosti jejich využití do národního geoportálu územního plánování. V řadě případů se bude jednat o formální úkon, jímž bude ověřena a potvrzena aktuálnost územní studie. Aktuálnost územní studie ověřuje pořizovatel nejpozději 8 let od vložení, a součástí tohoto úkonu je rovněž ověření souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Pořízená územní studie navíc negarantuje budoucí využití dotčeného území, neboť možnost jejího využití může být zrušena z důvodu neaktuálnosti nebo změny v záměrech vlastníka dotčených pozemků. V takovém případě je nutné zajistit koordinaci budoucího rozvoje území právě například podmínkou v ÚP tak, aby bylo nutné územní studii zpracovat znovu, dle aktuálního záměru. Smyslem zpracování územní studie je zajištění koordinace budoucího rozvoje území zejména z hlediska výstavby dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství pro účely prostupnosti území, zajištění jeho efektivního a hospodárného využití ve vazbě na cíle a úkoly územního plánování.

Podmínka zpracování územní studie tedy neomezuje využití území v případě, že je pro dané území již pořízena územní studie, ale zajišťuje nezbytnou koordinaci budoucího rozvoje pro případ, že již pořízená územní studie bude zrušena, nebo bude neaktuální.

Územní studie aktuálně pořízené byly v rámci možností zohledněny v řešení ÚP, nicméně nejedná se o závazný dokument s povinností jeho plného zohlednění v novém ÚP.

Územní studie s názvem „Nová Cihelna 2024“ splňuje podmínky stanovené platným územním plánem města Pardubice. V tomto případě je možné tuto studii využít jako podklad pro rozhodování, neboť je v souladu s důvody, proč byla platným územním plánem požadována. Území lokality Nová Cihelna je však doposud zcela nezastavěno. Pokud nebude existující studie respektována a nebude realizována např. z důvodu změny podmínek a změněné podmínky si vyžadují jiné řešení, je nutné zpracovat pro danou lokalitu novou územní studii. Z těchto důvodů je v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání stanovena podmínka nutnosti zpracování územní studie US-42 pro lokalitu Cihelna. V době, kdy podatel uplatnil námitku je rozhodování v území o plánovaném investičním záměru prováděno právě na základě zmíněné územní studie. Podatel tedy nic nebrání v tom, aby podal žádost o vydání pravomocného rozhodnutí na místně a věcně příslušném stavebním úřadě.

Tato část námítky je s ohledem na výše uvedené odůvodnění bezpředmětná, neboť namítaná skutečnost stanovené podmínky zpracování územní studie pro rozhodování v území, je neměnná.

Ad III.c – Podatelé v této části námítky poukazují na přísnější regulaci návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání v oblasti dopravy v klidu, než je regulace stanovená novým stavebním zákonem č. 283/2021 sb. Námitka tak pravděpodobně směřuje proti výroku D63 (výpočet počtu parkovacích a odstavných stání dle ČSN 736110).

Pořizovatel posoudil obsah této části námítky dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona. Kapitola D.1.2 Doprava v klidu se od opakovaného veřejného projednání nezměnila, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné kapitoly nedotkla.

Tato část námítky se netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

K problematice dopravy v klidu však 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 byla 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 nových skutečností (účinnosti nového stavebního zákona) a výše uvedeného odůvodnění byl návrh ÚP v této části upraven.

Ad III.d – V této části námitky podatelé namítají, že regulace jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, která je nezřídka kdy přísnější než v platném ÚP Pardubic, omezuje využitelnost pozemků oproti návrhu dle Územní studie Nová Cihelna 2024.

Pořizovatel posoudil obsah této části námitky dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Na základě tohoto posouzení dospěl k závěru, že o této části námitky není možné věcně rozhodovat. V odůvodnění námitky podatelé blíže nespecifikují, v čem spatřují přísnější regulaci ploch s rozdílným způsobem využití nového ÚP oproti platnému ÚP a související ÚS Nová Cihelna 2024. Pojem regulace je obecný, stavební zákon (starý i nový) pracuje s pojmy podmínky využití pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání. Podatelé nekonkretizovali, čím přesně jsou kráceni na svých právech.

Dle platného územního plánu města Pardubic jsou předmětné pozemky zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití BS – Bydlení vícepodlažní sídlištní, dle návrhu nového územního plánu pro 2. opakované veřejné projednání jsou předmětné plochy vymezeny se způsobem využití B – Bydlení. V obou případech se jedná o plochy zastavitelné s obdobnými podmínkami využití.

V části IV. je uvedeno odůvodnění námitek

Ad 9) Územní studie Nová Cihelna 2024 byla zpracována na základě podmínky stanovené Územním plánem města Pardubice ve znění XXII. změny. Územní studie byla v předmětné lokalitě, resp. v případě dotčených pozemků podatele, zpracována pro rozhodování v území v souladu s územním plánem.

Pořizovatel byl povinen dle usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023 zajistit zapracování pouze změny č. XXII. Územního plánu města Pardubice do návrhu pro 2. opakované veřejné projednání nového územního plánu. Jen v případě, že bude změna vydána do 18.12.2023. Tento termín byl splněn, a proto pořizovatel dal pokyn zpracovateli k zapracování XXII. změny. Požadavek na zapracování územní studie Nová Cihelna 2024 do návrhu ÚP není dán žádným usnesením zastupitelstva města a jak je uvedeno výše, zpracovatel návrhu ÚP není povinen zapracovávat požadavky ÚS do návrhu ÚP.

Návrh nového územního plánu 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 nemůže existovat předpis, který by zavazoval k převzetí koncepce předchozího díla. 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.

Ad10) V rámci shrnujícího časového harmonogramu pořizovatel pouze poukazuje na zjevnou nesprávnost, kdy zveřejnění návrhu ÚP pro 2. OVP proběhlo 08/2025 nikoliv 08/2024.

Ad11) Úpravy návrhu ÚP se řídí vyhodnocením prvního opakovaného veřejného projednání (uskutečnilo se v roce 2022) pořizovatele se zpracovatelem a určeným zastupitelem a z něho plynoucích pokynů pořizovatele. Z logiky

věci požadavek na zohlednění ÚS Nová Cihelna 2024 nemohl být uplatněn, jelikož možnost jejího využití byla schválena v květnu 2025.

V případě pořízených územních studií dle platné územně plánovací dokumentace nelze automaticky předpokládat, že návrh řešení v nich obsažený, bude automaticky převzat do návrhu nové územně plánovací dokumentace. Územní studie aktuálně pořízené byly v rámci možností zohledněny v řešení ÚP, nicméně nejedná se o závazný dokument s povinností jeho plného zohlednění v novém ÚP. Z podstaty věci není územní studie nadřazená územním plánům, ale naopak.

Ve vztahu k záměru podatele jsou XXII. změny ÚP respektovány. To že XXII. změny ÚPm neobsahují prostorovou regulaci nemůže bránit tomu, aby tato byla použita v návrhu nového ÚP, když stanovení prostorové regulace je od počátku tvorby návrhu nového ÚP součástí jeho koncepce a principů řešení.

(Porušení principu kontinuity územního plánování a principu legitimního očekávání podatelů)

Ad13)-14) Pokud se podatelé dovolávají právní jistoty, je třeba v tomto ohledu odkázat na kontinuitu územního plánování ve smyslu ustálené judikatury NSS: „kontinuita územního plánování nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu“. jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73. Lze tak dodat, že v případě pozemků podatelů byl princip právní jistoty zachován, nikoliv však ve smyslu představ podatelů totožně jako ve věci sp. zn. 64 A 2/2023. Kontinuita územního plánování se v daném případě projevila v zachování funkčního zařazení pozemků podatelů do ploch B – BYDLENÍ v návaznosti na jejich dosavadní zahrnutí do funkčních ploch BS – Bydlení vícepodlažní sídlištní. V ploše B-BYDLENÍ jsou pozemky zahrnuty již od společného jednání z roku 2016.

Nelze proto v tomto případě shledávat zásah do právní jistoty dotčených vlastníků a podatele.

Ke kontinuitě je třeba poznamenat podstatnou věc, že podatelem nejvíce napadané nastavení podílu zastavění a podílu zeleně bylo v návrhu ÚP na základě požadavku Zastupitelstva města Pardubice provedeno již v předchozí etapě, tedy v etapě pro opakované veřejné projednání projednávané 23. března 2022, a to dokonce v přísněji pojaté podobě.

Projektant XXII. změny ÚP města Pardubice a zejména autor územní studie Nová Cihelna 2024 mohl toto nastavení zohlednit. Sám však v textové části územní studie připouští, 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.“ Toto ustanovení se týká tedy i územní studií stanoveného maximální zastavěnosti pozemku a minimálního podílu zeleně. Územní studie tímto ustanovením reaguje na situaci, kdy po přijetí nového ÚP může dojít k odlišnému přístupu řešení podmínek prostorového uspořádání území. Zpracovatel územní studie si je vědom, že územní studie určená pro rozhodování v území je z hlediska hierarchie nástrojů územního plánování podřízená územnímu plánu jako nadřazené dokumentaci.

Rozhodně nejde o zásadní koncepční změnu návrhu nového ÚP po vydání XXII. změn.

K tomu je nutné doplnit, že v souladu s podatelem několikrát citovaným rozsudkem NSS se nový ÚP liší od platného ÚPm v koncepci, grafickém vyjádření i nastavení regulativů. I zde je třeba upozornit na časovou osu projednávání nového ÚP (kterou sám podatel zmiňuje, byť v jiném kontextu) **mohl** podatel při přípravě svého záměru návrh nového ÚP zvážit a zohlednit.

Návrh nového ÚP obsahuje odlišně od platného ÚP prostorovou regulaci (výšky, struktura zástavby, podíl zeleně a podíl zastavění), což je v souladu s moderními trendy urbanismu a územního plánování. Souvisí to významně s požadavky na vytváření kvalitního vystavěného prostředí, obyvatelnost sídel, adaptaci sídel na klimatickou změnu a eliminaci některých jejích důsledků.

Použití regulativů prostorového uspořádání v návrhu nového ÚP je v jeho odůvodnění řádně zdůvodněno a námitka podatele týkající se odůvodnění je neopodstatněná.

Ad15) Ve vztahu k legitimnímu očekávání pořizovatel předepisuje, že „princip legitimního očekávání v územním plánování nelze podle názoru Nejvyššího správního soudu aplikovat ve stejném rozsahu jako v běžném správním řízení, a to nejen s ohledem na specifika řízení o opatření obecné povahy, ale i na značné pravomoci pořizovatele územního plánu ohledně zařazování pozemků do příslušné kategorie“ (srov. judikaturu citovanou v bodu 39

rozsudku NSS č. j. 2 As 176/2019-41 a ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona ohledně poskytování náhrad) viz rozsudek ze dne 19. 12. 2012, č. j. 6 AOs 2/2012-27.

Podateli na základě výše uvedeného nesvědčí legitimní očekávání, že bude oprávněn svoje pozemky „navždy“ využít s funkčním využitím, jež je stanoveno současně platným a účinným územním plánem. V případě pozemků podatele nedochází k podstatné úpravě jejich funkčního vymezení.

Ad16) ÚS Nová Cihelna 2024 se tvořila s ohledem na požadavky platného ÚP a jeho vydané XXII. změny, která v mnoha ohledech lokalitu Nové Cihelny přeřešila. Jak je zdůvodněno výše, není možné očekávat, že nadřazený dokument musí automaticky přebírat řešení podkladu, který je určen pro rozhodování v území, a to s opakovaným zdůrazněním faktu, kdy je územní studie zaregistrována v době platnosti stávajícího územního plánu, jehož požadavky musí ve svém řešení respektovat a zohlednit.

Domníváme se, že tento bod námitky směřuje především k odlišnostem požadavků návrhu nového ÚP a ÚS Nová Cihelna 2024 na minimální podíl zeleně vztahujících se na připravované záměry v území. Byť územní studie stanovuje nižší procentuální podíl zeleně oproti návrhu ÚP, z hlediska započitatelné zeleně na konstrukci je naopak benevolentnější návrh nového ÚP. Územní studie udává, že *celková výměra ploch zeleně veřejné v řešeném území činí cca 14,95 ha a nesmí být dále redukována. Minimální podíl zeleně je určen poměrem ozeleněných ploch stavebního pozemku vůči jeho celkové výměře. Minimální podíl zeleně se určuje vždy pro každý stavební blok jednotlivě a je patrný z regulačního výkresu. Lze započíst plochy zeleně na terénu nebo na konstrukcích s mocností vegetačního souvrství vyšší než 0,9 m. Ostatní plochy či formy zeleně se nezapočítávají.*

Návrh nového ÚP v tomto ohledu nabízí variabilnější možnosti naplnění stanovené podmínky podílu zeleně (více viz. kap. G.8.3.3 odůvodnění územního plánu). Požadavky na řešení zeleně je tak možné splnit několika možnými způsoby aplikace.

Zdůvodnění, že návrh nového ÚP z hlediska stanovené nové koncepce pro území není povinen přebírat řešení dle již registrovaných územních studií zpracovaných dle platného ÚP, je uvedeno v textu výše.

Ad 17) Změny územně plánovací dokumentace, v tomto konkrétním případě Územního plánu města Pardubic, obecně nemohou vybočovat z koncepce a principů dané územně plánovací dokumentace. Platný ÚP je z roku 2001 a jeho změny nevybočují z pojetí nastaveného v tomto původním řešení. S tvrzením se nelze ztotožnit, neboť platný ÚP např. opomíjí prostorovou regulaci, kterou návrh nového ÚP zavádí - viz výše komentář ke kontinuitě ÚP.

Není možné popřít, že nedávno zpracovaná územní studie vhodně reflektuje aktuální požadavky investorů v území. Podatelé mají legitimní možnost předložit svůj záměr stavebnímu úřadu v souladu s touto studií a usilovat o vydání pravomocného rozhodnutí.

Ad18) - 19) Dle usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023 byla do návrhu pro 2. opakované veřejné projednání nového územního plánu zapracována změna č. XXII. Územního plánu města Pardubice. V tomto ohledu je legitimní očekávání vlastníků v předmětném území naplněno. V případě dopravy v klidu je nutné zopakovat, že od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. 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 736110 nahrazena ustanovením, že výpočet potřebných stání bude proveden dle platné legislativy.

Není možné se ztotožnit s názorem podatelů, že „Podatelům přitom svědčilo a svědčí legitimní očekávání, že k podstatným změnám regulace – oproti platnému ÚP Pardubic a Územní studii Nová Cihelna 2025 – bude docházet pouze naprosto výjimečně a pouze z velmi významných legitimních důvodů (v zásadě pouze z důvodu veřejného zájmu), které zjevně převáží práva a oprávněné zájmy vlastníků, tedy i podatelů.“ Změna č. XXII platného ÚP Pardubice byla do návrhu nového ÚP zapracována, případné odchylky budou projednány v rámci 3. opakovaného veřejného projednání. Z podstaty věci nový územní plán přináší novou koncepci řešení území, plné přebírání nastavených podmínek dle platného územního plánu popírá logiku pořizování územního plánu nového (viz také bod 17).

Ad20) Nejde o nijak nekoncepční a iracionální postup. Studie Nová Cihelna 2024 je pořizována dle platného ÚPm a po vydání nového ÚP bude nutné s hledem na znění platného stavebního zákona ověřit její soulad nejen s tímto dokumentem. Víc viz bod III.b.

Ad21) Podatelé konstatují, že považují návrh ÚP pro 2. OVP za nezákonný, neboť je rozporný se zásadou kontinuity územního plánování a nepřiměřeně narušuje legitimní očekávání podatelů. Je nutné upozornit, že „konstatovat“ (tj. autoritativně vyslovit) nezákonnost územního plánu 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.

(Nepřezkoumatelnost odchylek od platného ÚP Pardubic a Územní studie Nová Cihelna 2024)

Citované požadavky na odůvodnění jsou známy a jsou plně respektovány. 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. Nesplnění náležitostí může být předmětem přezkumu.

Zpracovatelem (zhotovitelem) územního plánu je společnost Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., zodpovědným projektantem návrhu ÚP je RNDr. Milan Svoboda, který je autorizovaným architektem ČKA pro obor územní plánování (osvědčení o autorizaci č. 02463).

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).

Ad 23)-24) Je nutné zopakovat již výše uvedené, tedy že je třeba si uvědomit, že územní studie představují územně plánovací podklad, který je neopominutelný pro rozhodování v území. Není závazným podkladem návrhu nového ÚP, tento ji přesto ve většině podmínek a požadavků akceptoval. Odlišnosti v návrhu nového ÚP a studie jsou dány odlišnou metodikou řešení. Nejvíce napadené prostorové regulace, zejména podíly zeleně a zastavění jsou v návrhu nového ÚP dostatečně odůvodněny. Námitka je z pohledu pořizovatele neopodstatněná.

Návrh nového ÚP není povinen přebírat veškeré proběhlé změny platného ÚP, ke kterým došlo souběžně s pořizováním nového ÚP. K výslovnému pokynu o převzetí vydané XXII. změny platného ÚP a jejího zpracování do návrhu nového ÚP bylo vydáno usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023.

Ad25-30) V těchto částech námitky se podatelé opakují a argumentují tvrzeními, které byly uvedeny výše a na které již bylo adekvátně reagováno. Podatelé opět nekonkretizují, s čím přesně nesouhlasí. Stanovovaná regulace je v ÚP řádně zdůvodněna, stejně tak postup pořízení územního plánu ve všech jeho fázích. Proti podrobnosti tohoto zdůvodnění může podatel námitky po vydání nového ÚP uplatnit opravné prostředky a bude to posouzeno přezkumným orgánem.

(Neproporcionalita regulace vůči podatelům)

I v této části námitky podatelé argumentují vybranými soudními judikáty ve věci proporcionality územního plánu a legitimního očekávání vlastníků. Podatelé vychází z přesvědčení, že registrovaná územní studie Nová Cihelna 2024 musí být nutně v plném znění převedena do návrhu nového ÚP, neboť byla zpracována v relativně nedávné době. Návrh nového ÚP tuto studii v relevantních souvislostech zpracoval (např. stanovená výška zástavby, typ struktury zástavby), což je patrné i z výkresů I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle které se jedná o zónu V121/18m a V340/24m, a I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S090 – OBH – Otevřená bloková hmotná zástavba.

Jak již bylo i výše uvedeno obecně smyslem stanovení podmínky zpracování územní studie v územích, kde již územní studie byly pořízeny, je nutnost ověření jejich souladu s novým ÚP a opětovné vložení dat o možnosti jejich využití do národního geoportálu územního plánování. V řadě případů se bude jednat o formální úkon, jímž bude ověřena a potvrzena aktuálnost územní studie. Součástí tohoto úkonu je rovněž ověření souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Pořízená územní studie navíc negarantuje budoucí využití dotčeného území, neboť možnost jejího využití může být zrušena z důvodu neaktuálnosti nebo změny v záměrech vlastníka dotčených pozemků. V takovém případě je nutné zajistit koordinaci budoucího rozvoje území právě například podmínkou v ÚP tak, aby bylo nutné územní studii zpracovat znovu, dle aktuálního záměru. Smyslem zpracování územní studie je zajištění koordinace budoucího rozvoje území zejména z hlediska výstavby dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství pro účely prostupnosti území, zajištění jeho efektivního a hospodárného využití ve vazbě na cíle a úkoly územního plánování.

Podmínka zpracování územní studie tedy neomezuje využití území v případě, že je pro dané území již pořízena územní studie, ale zajišťuje nezbytnou koordinaci budoucího rozvoje pro případ, že již pořízená územní studie bude zrušena.

Územní studie aktuálně pořízené byly v rámci možností zohledněny v řešení ÚP, nicméně nejedná se o závazný dokument s povinností jeho plného zohlednění v novém ÚP.

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. 1-9, 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. 35

Podatelé: Edouard Perra
Praha

Nicole Wagnerová
Praha

Martina Šedivec
Quebec, Canada

Jana Šedivec
Quebec, Canada

Zastoupení: Tomášem Běhounkem, advokátem,
Praha

Obsahově identická námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135748/2025 a 135758/2025.

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námítky vlastníků dotčených pozemků proti návrhu územního plánu Pardubice

I.

Úvod

Stávající územní plán města Pardubice byl vydán obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Pardubice (dále jen „**SM Pardubice**“) č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice, a to na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. 401 ze dne 4.9.2001. Od roku 2001 bylo Zastupitelstvem SM Pardubice přijato několik zásadních změn územního plánu města Pardubice, přičemž poslední změna územního plánu nabyla účinnosti dne 8.5.2024 na základě usnesení Zastupitelstva SM Pardubice č. Z/883/2023 ze dne 18.12.2023 (dále jen „**Platný ÚP**“).

Zastupitelstvo SM Pardubice již usnesením č. 2160Z/2010 ze dne 20.9.2010 rozhodlo o pořízení nového Územního plánu SM Pardubice (dále jen „**NÚP**“). První veřejné projednání návrhu NÚP proběhlo 27.6.2018. První opakované veřejné projednání upraveného návrhu NÚP proběhlo 23.3.2022. Na základě vyhodnocení tohoto veřejného projednání došlo k podstatné úpravě Návrhu NÚP. Veřejnou vyhláškou pod č.j. MmP 113097/2025 ze dne 15.08.2025 oznámil Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování, jako pořizovatel (dále jen „**Pořizovatel**“), pokračování v řízení o NÚP, konání druhého opakovaného veřejného projednání návrhu NÚP, vč. vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, dne 24.9.2025 a stanovení lhůty pro uplatnění připomínek a námitek do dne 1.10.2025.

Návrh NÚP je dle ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „**NSZ**“), dokončován a pořizován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „**SZ2006**“), 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.

II.

Aktivní legitimace Podatelů k uplatnění námitek

Podatelé jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 1553/27, 1553/28, 1556/1, 1557/4, 1591/4, 1594/1, 1597, 1601/9, 1601/12, 1807/16, 3583/3, 4358 a 4377 zapsaných na LV č. 72875, parc.č. 1553/17, 1553/22, 1553/25, 1553/26 a 2782/16 zapsaných na LV č. 4679, a parc.č. 1561/1 zapsaném na LV č. 11831, vše v katastrální území Pardubice,

kde státní správu katastru nemovitostí vykonává Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (dále jen „**Dotčené pozemky**“).

Obr. 1 – Dotčené pozemky



Vlastnické právo k Dotčeným pozemkům Podatelé dokládají výpisy z katastru nemovitostí, které tvoří Přílohu 1 tohoto podání. Dále Podatelé jako Přílohu 2 dokládají katastrální mapu s vyznačením pozemků Dotčených navrženou Změnou ÚP.

V daném případě se Dotčené pozemky Podatelů nacházejí v lokalitě Nová Cihelna, která je NÚP vymezena jako jedno z nejvýznamnějších polyfunkčních rozvojových území SM Pardubice. Řešení budoucího využití pozemků v předmětné lokalitě a detailní funkční a prostorová regulace navržená NÚP, jak je podrobněji uvedeno níže v tomto podání, v některých konkrétních aspektech nezohledňuje (i) aktuálně projednávanou změnu č. XXIII Platného ÚP iniciovanou Podateli, jejíž pořízení bylo schváleno Zastupitelstvem SM Pardubice dne 18.12.2023, (ii) navazující Územní studii Nová Cihelna schválenou zastupitelstvem SM Pardubice dne 15.5.2025 a ani (iii) vlastnické uspořádání pozemků v lokalitě. Řešením navrženým NÚP je přímo dotčeno vlastnické právo Podatelům k Dotčeným pozemkům, neboť zásadním způsobem ovlivňuje jejich využití a vylučuje na Dotčených pozemcích realizovat projekt Kašpar Medical Centre, pro který je v současné době se souhlasem Zastupitelstva SM Pardubice pořizována změna č. XXIII Platného ÚP.

Podatelé, jako spoluvlastníci Dotčených pozemků, nesouhlasí s řešením navrženým NÚP a v souladu s ust. § 52 odst. 2 SZ2006, tímto podávají řádně a včas k návrhu NÚP následující námitky (dále jen „Námitky“).

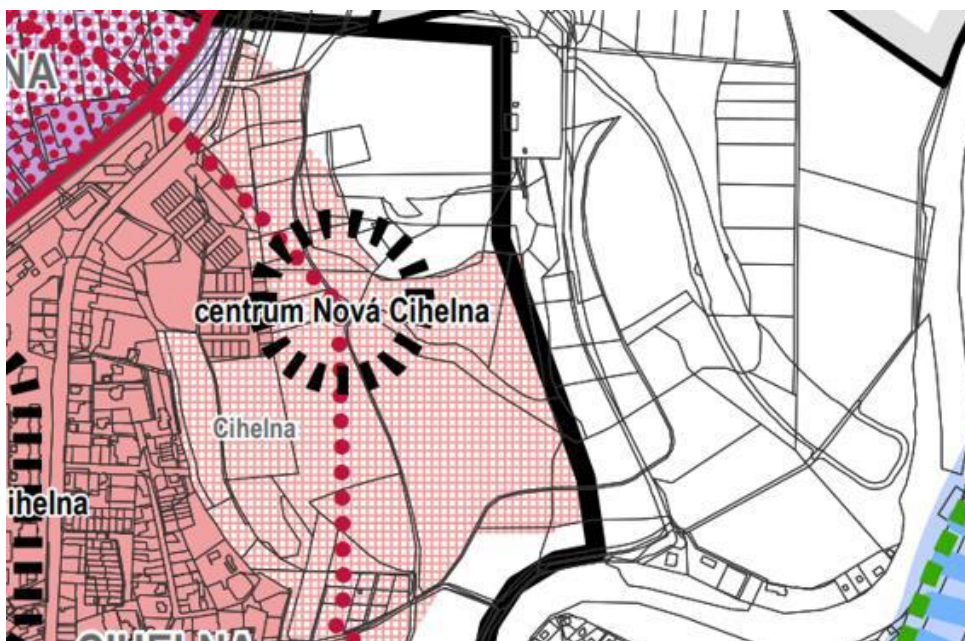
III.

Námitky

1 Funkční regulativy využití plochy B - bydlení

Dle regulativů funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití B – Bydlení navržených v NÚP na Dotčených pozemcích, lze v předmětné ploše jako přípustné umístit stavby pro občanské vybavení veřejné i komerční a zařízení pro tělovýchovu a sport slučitelné s bydlením a sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel a uživatelů dané plochy a bezprostředního okolí. Oproti tomu **stavby pro občanské vybavení veřejné i komerční čtvrtového nebo městského významu lze v rámci funkční plochy B – Bydlení umístit pouze za předpokladu, že jsou umístěny v prostoru lokálního centra vymezeného ve Výkresu urbanistické koncepce.**

Obr. 2 – Výřez z výkresu urbanistické koncepce



Jak je patrné z Výkresu urbanistické koncepce NÚP, je v předmětné lokalitě **lokální centrum Nová Cihelna** vymezeno v severní části území a na Dotčené pozemky Podatelů zasahuje pouze svou nepatrnou částí. **Toto navržené řešení je v rozporu se záměrem Podatelů realizovat na Dotčených pozemcích v plochách 160b-Z a 443c-Z projekt Kašpar Medical Centre,**

specializované zdravotnické zařízení celoměstského významu zaměřené mj. na fyzickou a duševní rehabilitaci a ozdravné pobyty po operacích a úrazech s cílem vrátit pacienty zpět do kvalitního a samostatného života (fyzioterapie, wellness lázně, hipoterapie, relaxační botanická zahrada atd.), jehož součástí má zároveň být zařízení podporující vědu a výzkum v oblasti zdravotnictví spolupracující s Pardubickou univerzitou nebo Pardubickou nemocnicí.

Projekt Kašpar Medical Centre byl představen Zastupitelstvu SM Pardubice a vytvoření podmínek pro jeho umístění a realizaci v lokalitě Nová Cihelna bylo hlavním důvodem pro změnu č. XXIII Platného ÚP, jejíž pořízení bylo Zastupitelstvem SM Pardubice schváleno již dne 18.12.2023. S projektem Kašpar Medical Centre rovněž počítá i Územní studie Nová Cihelna schválená 15.5.2025.

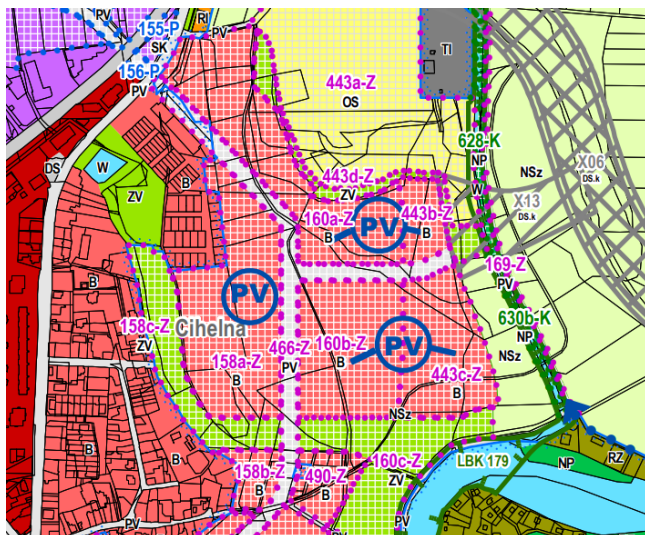
S ohledem na zásadu kontinuity územního plánování tak Podatelé požadují, aby návrh NÚP respektoval záměr Podatelů odsouhlasený Zastupitelstvem SM Pardubice, **a proto navrhuji, aby:**

(i) byla plocha lokálního centra Nová Cihelna přemístěna/rozšířena či vymezena plocha nová tak, aby zahrnovala Dotčené pozemky Podatelů v plochách 160b-Z a 443c-Z a umožnila jim v lokalitě Nová Cihelna realizovat projekt Kašpar Medical Centre, nebo aby

(ii) byla do regulativů funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití B – Bydlení pro plochy 160b-Z a 443c-Z vložena výjimka, ze které bude jednoznačně zřejmé, že v nich lze umístit stavby pro občanské vybavení veřejné i komerční městského významu.

2 Plocha veřejného prostranství vymezená v plochách 160b-Z a 443c-Z Jak vyplývá z Hlavního výkresu a textové části návrhu NÚP je **pro plochy 160b-Z a 443c-Z** nacházející se v lokalitě Nová Cihelna na Dotčených pozemcích stanovena **podmínka vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství o výměře min. 2.623 m²,** přičemž se do této plochy veřejného prostranství nezapočítávají plochy pozemních komunikací.

Obr. 3 – Výřez z Hlavního výkresu NÚP



Územní studie Nová Cihelna schválená dne 15.5.2025 velmi podrobně reguluje budoucí strukturu zástavby a vymezení veřejných prostranství, přičemž s požadavkem NÚP na vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství o výměře min. 2.623 m² ve smyslu požadované regulace NÚP nepočítá.

Textová část návrhu NÚP stanoví, že pro splnění předmětného požadavku NÚP na vymezení veřejného prostranství lze využít i přilehlou zastavitelnou plochu 160c-Z (ZV). S ohledem na schválenou Územní Studii, která s vymezením takového veřejného prostranství nepočítá, **Podatelé považují za žádoucí, aby:**

- (i) byl požadavek na vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství o výměře min. 2.623 m² v plochách 160b-Z a 443c-Z NÚP odstraněn, nebo aby
- (ii) bylo v NÚP výslovně uvedeno a odůvodněno, že předmětný požadavek na vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství o výměře min. 2.623 m² lze celý realizovat v zastavitelné ploše 160c-Z (ZV).

3 Podíl zeleně

V rámci podmínek prostorového uspořádání funkční plochy B – bydlení je stanovena konkrétní podmínka týkající se minimálního podílu zeleně ve výši 40%, přičemž v části F, odst. (F40) textové části jsou rozvedeny podmínky a pravidla pro výpočet tohoto regulativního parametru.

Zároveň je podíl zeleně detailně regulován i Územní studií Nová Cihelna schválenou zastupitelstvem SM Pardubice dne 15.5.2025, která byla v průběhu roku 2024 a 2025 pořizována v úzké spolupráci s vlastníky pozemků nacházejících se v předmětné lokalitě a zejména s Pořizovatelem NÚP.

V souladu se zásadou kontinuity územního plánování Podatelé požadují, aby Pořizovatel NÚP uvedl do souladu navržený regulativ podílu zeleně v návrhu NÚP a regulaci stanovenou ÚS Nová Cihelna.

4 Koridor pěší trasy na Dotčených pozemcích

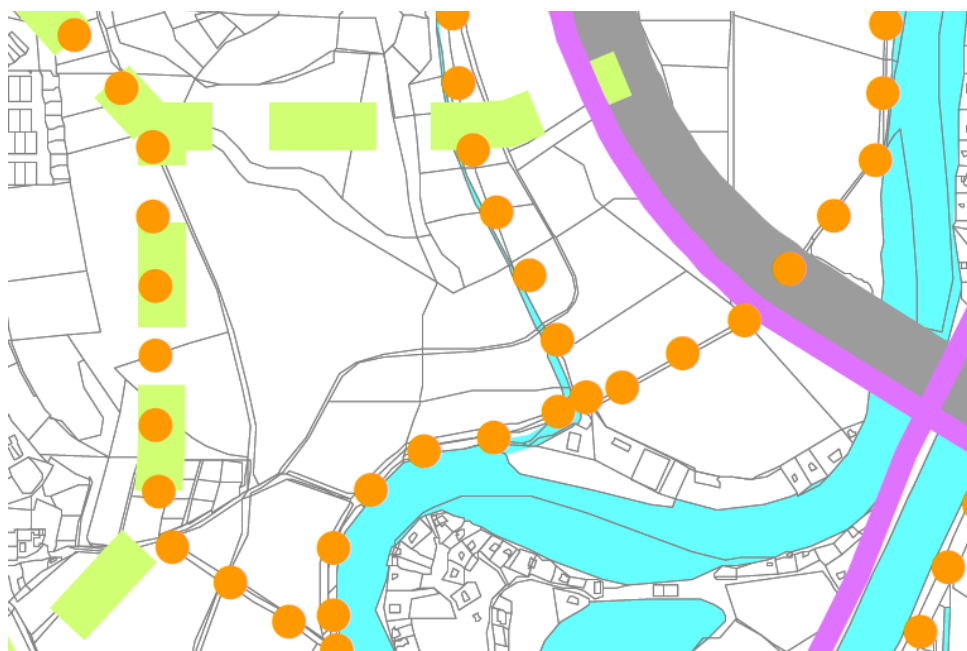
Jak vyplývá z výkresu NÚP Koncepce dopravní infrastruktury I.2d – schématu pěší a cyklistické dopravy, je přes pozemky Podatelů navrženo hlavní západovýchodní pěší propojení přes lokalitu Nová Cihelna. Tento koridor je navržen mj. na pozemku parc.č. 1553/24 v k.ú. Pardubice, který je ve vlastnictví města Pardubice a který je z obou stran obklopen pozemky parc.č. 1553/26 a 1553/22 v k.ú. Pardubice, jež jsou ve vlastnictví Podatelů.

Od začátku roku 2025 probíhá s městem Pardubice, Oddělením pozemků a převodu nemovitostí, jednání o vzájemné směně nepatrných částí pozemků v lokalitě Nová Cihelna za účelem konsolidace pozemků Podatelů a zároveň vymezení koridoru pozemků ve vlastnictví Města Pardubice pro připravovanou cyklostezku v jižní části lokality. **Součástí této směny je i převedení pozemku parc.č. 1553/24 v k.ú. Pardubice do vlastnictví Podatelů a naopak převedení jižní části pozemku parc.č. 1553/22 v k.ú. Pardubice do vlastnictví města Pardubice.**

S ohledem na převod pozemku parc.č. 1553/24 v k.ú. Pardubice do soukromého vlastnictví Podatelů a záměru Města Pardubice při jižní hranici lokality Nová Cihelna vybudovat cyklostezku, **Podatelé**

požadují, aby navržená západovýchodní pěší trasa respektovala soukromé vlastnictví Podatelů. Zároveň navrhuje, aby byla posunuta do koridoru cyklostezky k jižní hranici pozemku parc.č. 1553/22 v k.ú. Pardubice a byla vedena v režimu smíšeného provozu pěších a cyklistů.

Obr. 4 – Výřez ze Schématu pěší a cyklistické dopravy NÚP



5 Regulace dopravy v klidu

Jak vyplývá z předloženého návrhu NÚP, konkrétně z výkresu Koncepce dopravní infrastruktury I.2d jsou na území města Pardubice navrženy zóny s různými požadavky na dopravu v klidu, tj. na min./max. počet parkovacích stání. Za tímto účelem jsou na území města Pardubice vymezeny zóny po výpočet součinitele redukce stání kp dle ČSN 736110 v hodnotě 0,25 a 0,6.

Podatelé mají za to, že je tato navržená regulace v rozporu s právními předpisy. I přesto, že je NÚP i nadále pořizován dle SZ2006, vztahují se na něj některá ustanovení NSZ a jeho prováděcích právních předpisů. S účinností od 1.7.2024 vstoupila v platnost celostátní vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, která v ust. § 7 ve spojení s Částí 1 Přílohy č. 1, kogentně reguluje požadavky na parkovací stání.

Dle ust. § 138 odst. 2 NSZ je možné se od těchto požadavků v územně plánovací dokumentaci odchýlit a upravit si požadavky jinak či jiným způsobem, nicméně tato možnost se vztahuje pouze na regulační plán nebo územní plán s prvky regulačního plánu. Co se týče územního plánu (jako v případě NÚP), je **dle bodu 1.1. Části 1 Přílohy 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. pouze možné stanovit tzv. procentuální korekci ze základního počtu stání a tím stanovit minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb.**

Výše uvedené potvrzuje i metodika Ministerstva pro místní rozvoj Požadavky na počet parkovacích stání ve vazbě na územně plánovací dokumentaci ve znění 2/2025. **Regulace počtu**

parkovacích stání navržená v návrhu NÚP zveřejněném pro druhé opakované veřejné projednání je tak zjevně v rozporu s platnými právními předpisy a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj.

Nad rámec výše uvedeného, je rovněž nutné zdůraznit, že jedním z cílů Územní studie Nová Cihelna schválené 15.5.2025 je eliminace nežádoucích vlivů realizace a budoucího užívání projektu multifunkční sportovní haly připravované v severní části lokality Nová Cihelna na jižní převážně

rezidenční část území. Jedním z řešených témat bylo zajištění dostatečného počtu parkovacích míst v ploše OS – sport v takové kapacitě, která eliminuje přeliv dopravy a parkovací potřeby do jižní

části území. **Návrh NÚP by tak z hlediska navržené regulace, tj. případné procentuální korekce zákonných požadavků na min./max. počet parkování, měl být navržen, posouzen a odůvodněn i v kontextu aktuální Územní studie Nová Cihelna.**

6 Územní studie

Návrh textové části NÚP v části L, odst. (L01), vymezuje plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Tato podmínka se týká rovněž ploch 158a-Z, 158c-Z, 160a-Z, 160b-Z, 160c-Z, 443a-Z, 443b-Z, 443c-Z, 443d-Z, 466-Z nacházejících se mj. na Dotčených pozemcích ve vlastnictví Podatelů v lokalitě Nová Cihelna. Pro tyto plochy je stanovena podmínka zpracování územní studie s označením US-04.

Podatelé mají za to, že výše uvedená podmínka je pro předmětné plochy fakticky naplněna již Územní studií Nová Cihelna schválenou zastupitelstvem SM Pardubice dne 15.5.2025, resp. jejím následným vložení do Evidence územně plánovací činnosti/Národního geoportálu územního plánování.

Z důvodu odstranění pochybností Podatelé navrhuji, aby byl do textu návrhu NÚP části L doplněn odst. (L05), ve kterém Pořizovatel jednoznačně konstatuje, že území studie schválené Zastupitelstvem SM Pardubice a evidované ke dni nabytí účinnosti NÚP v Evidenci územně plánovací činnosti/Národním geoportálu územního plánování se považují za územní studie dle části L, odst. (L01) textové části NÚP.

IV.

Závěr

Podatelé respektují zásadu koncentrace limitující rozsah námitek, které je možné uplatňovat při opakovaném veřejném projednání návrhu územně plánovací dokumentace, nicméně v daném případě mají za to, že se zejména v důsledku uplynutí více než 3 let od prvního opakovaného veřejného projednání v rámci kterých došlo ke schválení (i) změny č. XXII Platného ÚP, (ii) pořízení změny č. XXIII Platného ÚP, a rovněž ke schválení (iii) Územní studie Nová Cihelna, změnila okolnosti plánovaného rozvoje lokality Nová Cihelna natolik, že je nutné regulativy navržené NÚP týkající se lokality Nová Cihelna znovu podrobit přezkumu.

Na základě výše uvedeného tak Podatelé navrhuji, aby Pořizovatel na základě vyhodnocení uplatněných námitek upravil návrh NÚP tak, aby umožnil využití Dotčených pozemků způsobem schváleným Zastupitelstvem SM Pardubice v rámci změny č. XXIII. ÚP Pardubice a Územní studie Nová Cihelna, a aby respektoval vlastnické poměry v území a byl v souladu s právními předpisy.

Mgr. Tomáš Běhounek

advokát, na základě plné moci

Přílohy:

Příloha 1 - Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 72875, 4679 a 11831 pro katastrální území Pardubice

Příloha 2 - Katastrální mapa s vyznačením pozemků Dotčených námitkami

Příloha 3 – Plné moci

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v části 1, 2, 4, 5 a 6 bezpředmětná a v části 3 se námitce zčásti vyhovuje.

Na základě nových skutečností, účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, byl Návrh ÚP upraven.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1553/27, 1553/28, 1556/1, 1557/4, 1591/4, 1594/1, 1597, 1601/9, 1601/12, 1807/16, 3583/3, 4358 a 4377 zapsaných na LV č. 72875, parc.č. 1553/17, 1553/22, 1553/25, 1553/26 a 2782/16 zapsaných na LV č. 4679, a parc.č. 1561/1 zapsaném na LV č. 11831, k. ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Edouard Perra,

Jana Šedivec, Martina Šedivec, Nicole Wagnerová. Namítající tak jsou spoluvlastníky výše uvedených pozemků (dále jen „dotčené pozemky“). Za spoluvlastníky podal námitku na základě plné moci Tomáš Běhounek, advokát. Části předmětných pozemků jsou v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání zařazeny v zastavitelné ploše 160b-Z a 443c-Z s využitím B (bydlení), části jsou vymezeny v zastavitelné ploše 466-Z s využitím PV (veřejné prostranství), v ploše ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň) a v ploše NSz (plocha smíšená nezastavěného území zemědělská).

Pro plochu B (bydlení) jsou v kapitole F.1.1 v přípustném využití uvedeny stavby pro občanské vybavení veřejné i komerční a zařízení pro tělovýchovu a sport slučitelné s bydlením a sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel a uživatelů dané plochy a bezprostředního okolí. V rámci podmínek prostorového uspořádání funkční plochy **B – bydlení** je stanovena konkrétní podmínka týkající se minimálního podílu zeleně ve výši 40 %.

V podmíněně přípustném využití jsou uvedeny stavby pro občanské vybavení veřejné i komerční čtvrtového nebo městského významu za podmínky, že jsou umístěny v prostoru lokálního centra vymezeného ve výkresu I_2c Výkres urbanistické koncepce. Dle výkresu urbanistické koncepce zasahuje naznačené lokální centrum pouze do malé části předmětných pozemků a pouze se na severu dotýká zastavitelných ploch 160b-Z a 443c-Z.

Dále je pro zastavitelné plochy 160b-Z a 443c-Z stanovena podmínka vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství o výměře min. 2.623 m², přičemž se do této plochy veřejného prostranství nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Vzhledem k tomu, že se připravuje záměr podle schválené územní studie, kde takové veřejné prostranství vymezeno není, požaduje se:

- a) aby byl požadavek na vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství o výměře min. 2.623 m² v plochách 160b-Z a 443c-Z z návrhu ÚP odstraněn, nebo aby
- b) bylo v návrhu ÚP výslovně uvedeno a odůvodněno, že předmětný požadavek na vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství o výměře min. 2.623 m² lze celý realizovat v zastavitelné ploše 160c-Z s využitím ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň.

Záměr podatele je výstavba specializovaného zdravotnického zařízení celoměstského významu Kašpar Medical Centre. Pro zajištění přehlednosti byla námitka rozdělena pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 6, odpovídající jednotlivým bodům námitky.

Namítající požadují:

1. Funkční regulativy využití plochy B - bydlení

- a) posunout nebo rozšířit či vymežit novou plochu lokálního centra tak, aby zahrnovala dotčené pozemky podatelů v plochách 160b-Z a 443c-Z pro umožnění výstavby záměru specializovaného zdravotnického zařízení.
nebo
- b) Vložit do regulativu plochy B (bydlení) pro zastavitelné plochy 160b-Z a 443c-Z výjimku, aby bylo zřejmé, že v předmětných plochách lze umístit stavby pro občanské vybavení veřejné i komerční městského významu.

2. Plocha veřejného prostranství vymezená v plochách 160b-Z a 443c-Z

- a) odstranit požadavek na vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství o výměře min. 2.623 m² v plochách 160b-Z a 443c-Z NÚP
nebo
- b) v NÚP výslovně uvést a odůvodnit, že předmětný požadavek na vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství o výměře min. 2.623 m² lze celý realizovat v zastavitelné ploše 160c-Z (ZV).

3. Podíl zeleně

V souladu se zásadou kontinuity územního plánování uvést do souladu navržený regulativ podílu zeleně v návrhu nového ÚP Pardubice a regulaci stanovenou ÚS Nová Cihelna.

4. Koridor pěší trasy na Dotčených pozemcích

Navrženou západovýchodní pěší trasou respektovat soukromé vlastnictví namítajících. A zároveň posunout tuto trasu do koridoru cyklostezky k jižní hranici pozemku parc. č. 1553/22 v k.ú. Pardubice tak, aby byla vedena v režimu smíšeného provozu pěších a cyklistů.

5. Regulace dopravy v klidu

Odstranit rozpor návrhu nového ÚP Pardubice a platných právních předpisů vč. metodického výkladu MMR ČR ve věci regulace počtu parkovacích stání. A dále navrhnout, posoudit a odůvodnit případnou korekci zákonných požadavků na min./max. počet parkování v kontextu aktuální Územní studie Nová Cihelna.

6. Územní studie

Do textu návrhu NÚP části L doplnit odst. (L05), ve kterém bude jednoznačně uvedeno, že území studie schválené Zastupitelstvem statutárního města Pardubice a evidované ke dni nabytí účinnosti návrhu nového ÚP Pardubice v Evidenci územně plánovací činnosti/Národním geoportálu územního plánování se považují za územní studie dle části L, odst. (L01) textové části tohoto návrhu.

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 (tedy po opakovaném veřejném projednání). **Na stejný princip lze poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona** (resp. od opakovaného veřejného projednání v případě konání 2. opakovaného veřejného projednání při postupu podle § 53 odst. 2).

Z tohoto posouzení vyplývá:

Ad1 - Funkční regulativy využití plochy B – bydlení

V kapitole F.1.1 v podmínkách pro plochu B (bydlení) nedošlo v části Přípustné využití pro všechny plochy (kde je stanovena podmínka „stavby pro občanské vybavení veřejné i komerční a zařízení pro tělovýchovu a sport slučitelné s bydlením a sloužící zejména pro uspokojení potřeb obyvatel a uživatelů dané plochy a bezprostředního okolí“) k žádné změně. Ani v části Podmíněně přípustné využití (kde je stanovena podmínka „stavby pro občanské vybavení veřejné i komerční čtvrtvého nebo městského významu za podmínky, že jsou umístěny v prostoru lokálního centra vymezeného ve výkresu I_2c Výkres urbanistické koncepce“) nebyly provedeny žádné změny. Ani ve výkresu I.2 Výkres urbanistické koncepce nedošlo ke změnám v zakreslení lokálního centra.

Z výše uvedeného vyplývá, že námitka je v rámci bodu 1 (část „a“ i „b“) bezpředmětná.

Nad rámec uvádíme, že pro záměr specializovaného zdravotnického zařízení Kašpar Medical Centre se pořizuje změna původního územního plánu č. XXIII, jejíž pořízení bylo schváleno 18. 12. 2023. Se záměrem podatelů počítá i Územní studie Nová Cihelna 2024, schválená 15. 5. 2025. Záměr Kašpar Medical Centre, pořízení změny původního ÚP i schválení územní studie začaly být řešeny v době, kdy nový ÚP byl již ve fázi po veřejném projednání a po opakovaném veřejném projednání. K 2. opakovanému veřejnému projednání lze však uplatnit námítky pouze k částem řešení, které se změnilo od 1. opakovaného veřejného projednání.

Toto vyplývá ze stavebního zákona, který umožňuje podávat námítky pouze k měněným částem z důvodu, že by zejména v případě větších měst hrozila neustálá další opakovaná veřejná projednání v případě vyhovování požadavkům objevujícím se v průběhu procesu pořizování územně plánovací dokumentace. V takovém případě by bylo velmi obtížné až nemožné nový územní plán vydat.

Vzhledem k pokročilé fázi projednávání nového ÚP a s ohledem na bezpředmětnost námitek se v případě, že záměr nebude do vydání nového ÚP povolen, doporučuje namítajícímu požádat o změnu nového územního plánu, až nabude účinnosti.

Ad2 - Plocha veřejného prostranství vymezená v plochách 160b-Z a 443c-Z

V kapitole F.1.1 v podmínkách plochy B v části Koordinace podmínek nedošlo z hlediska požadavku na vymezení veřejného prostranství u ploch 160b-Z a 443c-Z k žádné změně, ani v kapitole D.4 v bodu (D205) u ploch 160b-Z a 443c-Z. Pro plochy 160b-Z a 443c-Z je stanovena stejná podmínka minimální požadované výměry uceleného a souvislého veřejného prostranství 2623 m² s uvedením, že pro naplnění podmínky lze využít přilehlou zastavitelnou plochu 160c-Z. Plocha 160c-Z je vedena jako plocha s rozdílným způsobem využití ZV - veřejné prostranství – veřejná zeleň.

V rámci bodu 2 (část „a“ i „b“) nedošlo od 1. opakovaného veřejného projednání k 2. opakovanému veřejnému projednání ke změnám, proto je námitka z hlediska požadavků týkajících se vymezení plochy veřejného prostranství u ploch 160b-Z a 443c-Z bezpředmětná.

Pro úplnost informací doplňujeme, že v kapitole F.1.1 v podmínkách pro plochu B (bydlení) v části Koordinace podmínek nebyly pro plochy 160b-Z a 443c-Z provedeny žádné změny z hlediska požadavku na vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství, upřesněného v kapitole D.4. Požadavek na rozlohu 2623 m² je stále stejný, stejně jako upřesnění, že pro naplnění podmínky lze využít přilehlou zastavitelnou plochu 160c-Z. V tomto směru je část námítky v bodu 2 jednak bezpředmětná a jednak nedůvodná. Požadované veřejné prostranství se v celém rozsahu umožňuje realizovat v ploše 160c-Z, stejným způsobem jako při opakovaném veřejném projednání.

Jak namítající uvádí, v řešeném území je schválená Územní studie Nová Cihelna 2024. Tato studie je zpracovaná v souladu s územním plánem a právními předpisy platnými v době schválení této studie. Po vydání nového ÚP bude studie „aktualizovaná“ a uvedena do souladu s novým územním plánem jinak nemůže sloužit jako podklad pro rozhodování. Proto je ve studii uvedena věta: „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.“

Dle Územní studie Nová Cihelna 2024 je jižně od ploch určených pro bydlení vymezena plocha zeleně veřejné, obdobně jako u návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání (kde je zastavitelná plocha 443c-Z s využitím B mírně redukována a plocha 160c-Z s využitím ZV mírně rozšířena směrem na sever, ale úprava hranic ploch 443c-Z a 160c-Z není předmětem této námítky. Územní studie tedy obdobně jako návrh ÚP počítá s veřejným prostranstvím jižně od ploch pro bydlení (dle návrhu ÚP označených jako 160b-Z a 443c-Z).

Návrh rozhodnutí o námitkách je součástí odůvodnění územního plánu, rozhoduje o něm zastupitelstvo města při vydání územního plánu. V odůvodnění tohoto návrhu je konstatováno, že plochu veřejného prostranství, požadovaného v podmínkách ploch 160b-Z a 443c-Z s využitím B lze vymežit v ploše 160c-Z s využitím ZV. V případě pochybností je pro objasnění a doložení souladu záměru s ÚP kromě upřesnění v kapitole D.4 v textu výroku možné použít odůvodnění této námítky.

Ad3 – Podíl zeleně

Využití pozemků dotčených námitkou se od 1. opakovaného veřejného projednání změnilo, přesněji byla upravena koncepce podílu zeleně ve vztahu k jednotlivým zastavitelným plochám. Po 1. opakovaném veřejném projednání byla na základě rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek koncepce podílu zeleně v zastavitelných plochách modifikována.

Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

V této části námítky namítající požadují navržený regulativ podílu zeleně v návrhu nového ÚP Pardubice uvést do souladu s regulací stanovenou v ÚS Nová Cihelna.

V rámci úprav návrhu po 1. opakovaném veřejném projednání byly do návrhu nového ÚP pro 2. opakované veřejné projednání navrženy možné substituce části plochy zeleně vyplývající ze stanoveného podílu zeleně jinými formami zeleně a propustnými povrchy. Tato úprava byla reakcí na námitky a připomínky v rámci opakovaného veřejného projednání. Výsledný návrh byl veden snahou najít přijatelný kompromis mezi požadavkem na efektivitu využití zastavitelného území města a požadavkem na aplikaci adaptačních opatření.

Návrh podílu zeleně i nadále vyžadoval, aby polovina z plochy zeleně, jejíž nezbytná rozloha je odvozena z výměry plochy dotčené stavebním záměrem a procentně stanoveného podílu zeleně, byla stále na terénu, pod níž nejsou žádné podzemní stavby a který umožňuje vsakování vody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že

předpokladem je, že v rámci plochy na terénu vznikne komplexně pojaté kvalitní řešení se zastoupením všech prvků vegetačních úprav, tedy se zastoupením stromů, keřů, záhonů bylin, trávníku a včetně uplatnění adaptačních opatření jako např. dešťových záhonů, průlehů, tůní apod. Tento předpoklad vyplývá z ustanovení odst. C58 písm. b) návrhu nového ÚP. Detailní požadavek na uspořádání ploch zeleně však překračuje míru podrobnosti příslušející územnímu plánu.

Požadavek na zajištění části plochy zeleně vyplývající z podílu zeleně na terénu se odvíjí z požadavku na realizaci zeleně přirozeně dostupné uživatelům stavby a jejího okolí (případně i veřejně dostupné). U ploch na terénu lze předpokládat lepší efekty přirozeného koloběhu vody (vsakování, evapotranspirace) na mikroklima ve výškové hladině odpovídající přirozenému pohybu lidí.

Zhotovitel návrhu se při úpravách požadavků na podíl zeleně inspiroval i situací v ÚP jiných měst. Podobně koncipované podmínky jsou např. v platném ÚP hlavního města Prahy. Na rozdíl od tohoto řešení nejsou v návrhu nového ÚP Pardubice zohledněny stromy ve zpevněných plochách jako součást ploch zeleně na terénu. Důvodem je, že územním plánem není možné garantovat udržitelnost výsadeb stromů ve zpevněných plochách a ani náhradu poškozených nebo odumřelých jedinců.

Nejvíce propracované a zároveň poměrně flexibilní způsoby určení podílu zeleně ev. ploch umožňujících vsakování vody jsou řešeny v Berlíně, Malmö, Montrealu či Helsinkách. Jde o koncepty tzv. biotope area factor (BAF) či green space factor (GSF). Koncepty vychází z toho, že pro město nebo jeho části jsou stanoveny hodnoty BAF/GSF, kterých je nutno u staveb dosáhnout a pak indexy pro jednotlivé typy ploch. Nejvyšší index (1) mají plochy na terénu, plochy zeleně na konstrukci mají nižší index (0,5-0,9 u GSF a 0,5-0,7 u BAF), nejnižší index mají polopropustné povrchy a index 0 mají zpevněné povrchy. Investor volí různá opatření v různém rozsahu tak, aby dosáhl požadované hodnoty faktoru. Aplikace faktorů jako vyjádření podílu zeleně v podmínkách města Pardubice by vyžadovala dohodu na strategii zelené infrastruktury ve městě, jejíž součástí by bylo stanovení požadované hodnoty vybraného faktoru pro plochy ve městě. Tuto strategii ani dohodu nelze v řešit v návrhu ÚP.

Pro podporu řešení podílu zeleně v návrhu ÚP Pardubice je podstatné, že výše uvedené metody BAF/GSF hodnotí zastoupení zeleně na terénu nejvyšším indexem (1) z možných opatření. Tedy i v rámci této metody je v přístupu k řešení zeleně prioritní uplatnění zeleně na terénu.

Návrh pro 2. opakované veřejné projednání stanovil, že podíl zastavění v plochách s typem struktury OBH se neuplatní (relevantní pro předmětné pozemky podatele). Podíl zeleně min. 40 % zůstal zachován i nadále.

Z vyhodnocení 2. opakovaného veřejného projednání, které proběhlo v roce 2025, vyplynulo, že podíl zeleně bude vyžadovat další upřesnění s ohledem na specifika v území. Na základě tohoto tedy vzešel pokyn k jeho úpravě a zmírnění pro plochu B-Bydlení. Požadovaný podíl zeleně v plochách B-Bydlení, které se nachází ve strukturách zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) či KBH (kompaktní bloková hmotná), byl ze 40 % snížen na 30 %. Tato změna je relevantní pro pozemky ve vlastnictví podatele.

Zároveň v plochách B-Bydlení se strukturami zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná) je možné nahradit vegetační úpravy na terénu vegetačními úpravami na konstrukci v případě, že vegetační souvrství činí min. 0,9 m. Jde tedy o možnost realizovat zeleň např. 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.

Požadavku na vypuštění podmínky zeleně na terénu v předepsaném podílu se částečně vyhovuje. Podmínky prostorového uspořádání plochy B-Bydlení budou upraveny. Této části námitky nelze zcela vyhovět, neboť podatelé požadují plně převzetí podmínek stanovených územní studií Nová Cihelna 2024. Plně převzetí podmínek územní studie z hlediska uplatnění podílu zeleně by bylo v rozporu s nastavenou koncepcí Návrhu ÚP pro celé území města a z tohoto důvodu ji nelze vyhovět v celém rozsahu (formy započitatelné zeleně dle Návrhu ÚP nejsou shodné s formami dle ÚS Nová Cihelna 2024).

Zároveň doplňujeme, že z podstaty věci není územní studie nadřízená územně plánovací dokumentací, tedy územnímu plánu, ale naopak. Územní studie Nová Cihelna 2024 byla zpracována jako podmínka pro rozhodování v území dle XXII. změny ÚP Pardubice, nikoliv jako územní studie pro změnu územního plánu. Pořizovatel uznává, že koeficienty zeleně a zastavění stanovené v rámci územní studie nejsou shodné s podmínkami stanovenými v rámci návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání. Z procesního hlediska se však dle pořizovatele nejedná o chybu, neboť záměru podatelů nic nebrání v získání pravomocného rozhodnutí SÚ dle platných podmínek Územního plánu Pardubice ve znění XXII. změny, v souladu s pořízenou územní studií Nová Cihelna 2024. 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.“ Toto ustanovení se týká tedy i územní studií stanoveného maximální zastavěnosti pozemku a minimálního podílu zeleně. Územní studie tímto ustanovením reaguje na situaci, kdy po přijetí nového ÚP může dojít k odlišnému přístupu řešení podmínek prostorového uspořádání území. Zpracovatel územní studie si je vědom, že územní studie určená pro rozhodování v území je z hlediska hierarchie nástrojů územního plánování podřízená územnímu plánu jako nadřazené dokumentaci.

Dále je nutné upozornit na skutečnost, že pořizovatel byl povinen dle usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023 zajistit zpracování pouze změny č. XXII. Územního plánu města Pardubice do návrhu pro 2. opakované veřejné projednání nového územního plánu. Jen v případě, že bude změna vydána do 18.12.2023. Tento termín byl splněn, a proto pořizovatel dal pokyn zpracovateli k zpracování XXII. změny. Požadavek na zpracování územní studie Nová Cihelna 2024 do návrhu ÚP není dán žádným usnesením zastupitelstva města a jak je uvedeno výše, zpracovatel návrhu ÚP není povinen zpracovávat požadavky ÚS do návrhu ÚP.

Ad4 - Koridor pěší trasy na Dotčených pozemcích

V rámci bodu 4 nedošlo od opakovaného veřejného projednání k druhému opakovanému veřejnému projednání ke změnám, námitka je z hlediska požadavku na posun pěší trasy dle výkresu I.2d výkres koncepce dopravní infrastruktury – schéma pěší a cyklistické dopravy do koridoru cyklostezky **bezpředmětná**.

Pro úplnost uvádíme, že rámci výkresu I.2d výkres koncepce dopravní infrastruktury – schéma pěší a cyklistické dopravy návrhu ÚP Pardubice jsou vymezeny hlavní pěší trasy schematicky znázorňující základní síť pěší prostupnosti území. Přesné umístění těchto tras není závazné, hlavním smyslem vymezení pěších tras je zobrazení jednotlivých propojení a směrů pěší dopravy.

Tyto informace byly v rámci procesu vyhodnocování námitek doplněny zpracovatelem do kapitoly G.6.1.4. textové části odůvodnění návrhu nového ÚP Pardubice, a to jako podkapitola věnovaná pěší dopravě.

Ad5 – Regulace dopravy v klidu

Podatelé v této části námítky poukazují na přísnější regulaci návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání v oblasti dopravy v klidu, než je regulace stanovená novým stavebním zákonem č. 283/2021 sb. Námitka tak pravděpodobně směřuje proti výroku D63 (výpočet počtu parkovacích a odstavných stání dle ČSN 736110).

Pořizovatel posoudil obsah této části námítky dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona. Kapitola D.1.2 Doprava v klidu se od opakovaného veřejného projednání nezměnila, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné kapitoly nedotkla.

Tato část námítky se netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

K problematice dopravy v klidu však 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 byla 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 nových skutečností (účinnosti nového stavebního zákona) a výše uvedeného odůvodnění bude návrh ÚP v této části upraven.

Ad6 – Územní studie

Návrh textové části NÚP v části L, odst. (L01), vymezuje plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Tato podmínka se týká rovněž ploch 158a-Z, 158c-Z, 160a-Z, 160b-Z, 160c-Z, 443a-Z, 443b-Z, 443c-Z, 443d-Z, 466-Z nacházejících se mj. na Dotčených pozemcích ve vlastnictví Podatelů v lokalitě Nová Cihelna. Pro tyto plochy je stanovena podmínka zpracování územní studie s označením US-04.

Podatelé mají za to, že výše uvedená podmínka je pro předmětné plochy fakticky naplněna již Územní studií Nová Cihelna schválenou zastupitelstvem SM Pardubice dne 15.5.2025, resp. jejím následným vložением do Evidence územně plánovací činnosti/Národního geoportálu územního plánování a navrhuji, **aby byl do textu návrhu NÚP části L doplněn odst. (L05), ve kterém Pořizovatel jednoznačně konstatuje, že území studie schválené Zastupitelstvem SM Pardubice a evidované ke dni nabytí účinnosti NÚP v Evidenci územně plánovací činnosti/Národním geoportálu územního plánování se považují za územní studie dle části L, odst. (L01) textové části NÚP.**

Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ vyplývá, že dotčené pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie ÚS-04. 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. Důvodem pro rozdělení ploch s podmínkou zpracování územní studie byla značná rozdílnost a projektová připravenost jednotlivých záměrů. Vymezení samostatné plochy s podmínkou zpracování územní studie ÚS-04 a ÚS-42 umožňuje i případnou vzájemnou nezávislost hlavních investičních záměrů v daném území z hlediska splnění podmínky zpracování územní studie.

Lokalita Nová Cihelna patří k nejzajímavějším a nejprioritnějším 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 ÚS-04 a US-42 zcela opodstatněné. Pro lokalitu Nová Cihelna byla v roce 2025 pořízena územní studie s názvem „Nová Cihelna 2024“ zpracovaná Ateliérem architektury a urbanismu, s.r.o. Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem Magistrátem města Pardubice dne 15.05.2025. Územní studie byla zpracována z části jako podklad pro rozhodování v území v souladu s platným Územním plánem města Pardubice a z části jako podklad pro změnu územního plánu (návrh řešení té části území, které bylo zpracováno v intencích návrhu nového ÚP, a nebylo v souladu s platným ÚP).

Obecně smyslem stanovení podmínky zpracování územní studie v územích, kde již územní studie byly pořízeny, je nutnost ověření jejich souladu s novým ÚP a opětovné vložení dat o možnosti jejich využití do národního geoportálu územního plánování. V řadě případů se bude jednat o formální úkon, jímž bude ověřena a potvrzena aktuálnost územní studie.

Pořízená územní studie navíc negarantuje budoucí využití dotčeného území, neboť možnost jejího využití může být zrušena z důvodu neaktuálnosti nebo změny v záměrech vlastníka dotčených pozemků. V takovém případě je nutné zajistit koordinaci budoucího rozvoje území právě například podmínkou v ÚP tak, aby bylo nutné územní studii zpracovat znovu, dle aktuálního záměru. Smyslem zpracování územní studie je zajištění koordinace budoucího rozvoje území zejména z hlediska výstavby dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství pro účely prostupnosti území, zajištění jeho efektivního a hospodárného využití ve vazbě na cíle a úkoly územního plánování.

Podmínka zpracování územní studie tedy neomezuje využití území v případě, že je pro dané území již pořízena územní studie, ale zajišťuje nezbytnou koordinaci budoucího rozvoje pro případ, že již pořízená územní studie bude zrušena.

Územní studie aktuálně pořízené byly v rámci možností zohledněny v řešení ÚP, nicméně nejedná se o závazný dokument s povinností jeho plného zohlednění v novém ÚP.

Územní studie s názvem „Nová Cihelna 2024“ splňuje podmínky stanovené platným územním plánem města Pardubice. V tomto případě je možné tuto studii využít jako podklad pro rozhodování, neboť je v souladu s důvody, proč byla platným územním plánem požadována. Území lokality Nová Cihelna je však doposud zcela nezastavěno. Pokud nebude existující studie respektována a nebude realizována např. z důvodu změny podmínek a změněné podmínky si vyžadují jiné řešení, je nutné zpracovat pro danou lokalitu novou územní studii. Z těchto důvodů je v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání stanovena podmínka nutnosti zpracování územní studie US-04 pro lokalitu Cihelna. V době, kdy podatel uplatnil námitku je rozhodování v území o plánovaném investičním záměru prováděno právě na základě zmíněné územní studie. Podateli tedy nic nebrání v tom, aby podal žádost o vydání pravomocného rozhodnutí na místně a věcně příslušném stavebním úřadě.

Obecně platí, že rozsah územní studie při jejím zpracování musí být vždy stejný nebo větší, než plocha se stanovenou podmínkou zpracování územní studie v ÚP. Může tedy nastat i případ, kdy bude podmínka zpracování územní studie splněna zpracováním jedné územní studie společně pro dvě sousední a související plochy (více sousedních a souvisejících ploch) s touto podmínkou. Není tedy ničím vyloučeno, že je možné zpracovat jednu studii (jako dosud) dohromady pro předmětné území, ale pokud by to z nějakého důvodu bylo potřebné, je možné je řešit i samostatně dvěma studiemi. O pořízení včetně korekce rozsahu, pokud je to smysluplné a odůvodnitelné, rozhoduje dle stavebního zákona pořizovatel dané územní studie na základě podmínek stanovených územním plánem.

Z procesního hlediska je tato část námítky bezpředmětná, jelikož v návrhu pro opakované veřejné projednání byla pro předmětnou lokalitu taktéž stanovena podmínka zpracování územní studie pro rozhodování o změnách v území – ke změně požadavku tedy nedošlo.

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. 1-9, 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 Nová Cihelna 2024

NÁMITKA Č. 36

MHAP s.r.o.

Olbrachtova 1980/5, Krč
140 00 Praha 4

Námitka podána dne 26.9. 2025, pod č. j.: 133332/2025 a doplněna dne 1.10.2025 pod č.j. 135756/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemků uvedených v příloze č. 1 této námitky, podávám v souladu s § 53 odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění k návrhu územního plánu Pardubice následující námitky:

1 Požaduji do podmínek využití ploch občanského vybavení – sport OS zapracovat podmínky obsažené ve změně č. XXII územního plánu Pardubice.

2 Požaduji vypustit požadavek na územní studii US-42.

3 Požaduji hranici výškové regulace mezi plochami V343, V342 a V341 upravit dle územní studie Nová Cihelna 2024.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Ad. 1 Jako vlastník níže uvedených pozemků jsme inicioval pořízení změny č. XXII územního plánu Pardubice, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024. Nicméně návrh územního plánu Pardubice v rámci nastavených podmínek využití ploch občanského vybavení – sport OS nerespektuje tuto změnu, podmínky využití se liší a taktéž si vzájemně odporují.

S ohledem na legitimní očekávání a kontinuitu územně plánovací činnosti požaduji respektování podmínek využití nastavených ve změně č. XXII územního plánu Pardubice a jejich zapracování do ploch občanského vybavení – sport OS v návrhu územního plánu Pardubice.

Ad. 2 V současné době byla pro lokalitu Cihelna zpracována územní studie Nová Cihelna 2024 (schválení možnosti jejího využití dne 15.5.2025), jejímž pořizovatelem byl Magistrát města Pardubic, oddělení územního plánování. Tato studie řeší detailně celou lokalitu Cihelna a je tak zcela nadbytečné v novém územním plánu Pardubice vznášet požadavek na opětovné zpracování územní studie pro dané území. Požaduji proto vypustit podmínku nutnosti zpracování na územní studii US-42 pro lokalitu Cihelna.

Ad. 3 Návrh územního plánu Pardubice pro níže uvedené pozemky v mém vlastnictví vymezuje výškovou regulaci. Tato regulace, resp. hranice mezi stanovenými maximálními výškami budoucí zástavby nedopovídá připravovanému záměru v území, který je zohledněn ve studii Nová Cihelna 2024. Požaduji, aby v rámci nastavených hranic výškové regulace byla respektována tato územní studie.

DOPLNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel: **MHAP s.r.o.**, IČO: 175 44 661, se sídlem Olbrachtova 1980/5, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 372943 (dále jen „MHAP“)

Věc: **Doplnění námitek k návrhu územního plánu Pardubice v rámci 2. opakovaného veřejného projednání (dále jen „Návrh ÚP“) dle § 53 odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „StavZ2006“)**

Vážení,

společnost MHAP podala u nadepsaného správního orgánu dne 26.9.2025 námitky proti Návrhu ÚP. Tímto si společnost MHAP dovoluje své námitky proti Návrhu ÚP doplnit. Postavení subjektu oprávněného podat námitky vyplývá z vlastnictví pozemků na LV 76475, k.ú. Pardubice, jejichž výčet je uveden v příloze těchto námitek.

Návrh ÚP společnost MHAP považuje za nezákonný, a to z následujících důvodů:

- a) porušení zásady kontinuity územně plánovací dokumentace;
- b) nepřiměřenost (neproporционаlita) Návrhu ÚP; a
- c) absence odůvodnění Návrhu ÚP.

Z výše uvedených důvodů:

1 Požadujeme v Návrhu ÚP při řešení „podílu zastavění a podílu zeleně“ respektovat územní studii Nová Cihelna 2024 (dále jen „**Územní studie**“).

2 Požadujeme v rámci popisu struktury a charakteru areálové struktury zástavby doplnit, že se jedná také o areály občanské vybavenosti umístěné v poloveřejném nebo veřejném prostoru.

3 Požadujeme sjednotit grafickou část návrhu územního plánu, resp. vymezení páteřní komunikace v lokalitě Cihelna.

4 Požadujeme vypustit záměr cesty podél vodoteče u Nové Cihelny (plocha 169-Z a veřejně prospěšná stavba VD 101).

5 Požadujeme aktualizovat grafické znázornění hodnocení SEA, resp. jeho doplnění pro opakované veřejné projednání, dle aktuální podoby návrhu územního plánu. Stejně tak požadujeme aktualizaci tohoto dokumentu, resp. označení ploch a záměrů tak, aby odpovídalo návrhu územního plánu.

Návrh ÚP je v mnoha ohledech nekonzistentní a rozporný (v podrobnostech viz níže).

Odůvodnění námitek

Jako vlastníci níže uvedených pozemků jsme iniciovali pořízení XXII. změny stávajícího územního plánu Pardubice (dále jen „**XXII. změna**“).

Smyslem XXII. změny bylo umožnit v lokalitě výstavbu nové multifunkční hokejové arény včetně souvisejících staveb a související (i veřejné) infrastruktury (dále jen „**Investiční záměr**“) a tím i umožnit efektivní rozvoj a výstavbu v lokalitě Nová Cihelna.

Pořízení XXII. změny včetně jejího obsahu bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Pardubice č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023. XXII. změna nabyla účinnosti dne 8.5.2024.

V návaznosti na XXII. změnu byla vypracována Územní studie Nová Cihelna 2024 (schválení možnosti jejího využití dne 15.5.2025; dále jen „**Územní studie**“), jejímž pořizovatelem byl Magistrát města Pardubic, oddělení územního plánování.

Pořízením Územní studie bylo podmíněno rozhodování v území. Společnost MHAP (vedle ostatních výše jmenovaných) tak zcela důvodně očekávala, že rozhodování v území o jejím Investičním záměru bude prováděno právě na základě Územní studie.

Vypracování Územní studie bylo financováno ze strany jednotlivých investorů v rámci lokality Nová Cihelna, včetně MHAP.

Konečná podoba Územní studie je výsledkem složitých a dlouhých diskuzí mezi investory a pořizovatelem (zpracovatelem) Územní studie a zohledňuje investory zamýšlené a otevřeně komunikované investiční záměry. Paralelně s touto Územní studií probíhají jednání s SMP ohledně uzavření plánovací smlouvy, jejímž předmětem je umožnění realizace Investičního záměru (včetně výstavby příslušné veřejné infrastruktury jako zásadního přínosu pro umožnění rozvoje celé lokality Nová Cihelna), přičemž jedním ze zásadních povinností v rámci této plánovací smlouvy je i závazek zachování kontinuity stávající územně plánovací dokumentace!

Pokud by byl Návrh ÚP přijat ve stávající podobě, byl by celý tento proces změn stávajícího územního plánu (a dalších územně analytických podkladů) zcela negován. Materiální důvody této negace jsou uvedeny níže.

Vzhledem k tomu, že první veřejné projednání Návrhu ÚP se uskutečnilo v červnu 2018 a první veřejné opakované projednání Návrhu ÚP se uskutečnilo v březnu 2022, není podání těchto námitek v rozporu s koncentrační zásadou zakotvenou v § 52 odst. 3 StavZ2006, jelikož XXII. změna byla schválena 19.6.2023 a nabyla účinnosti dne 8.5.2024, tj. jedná se o skutečnost, která nastala po uskutečnění prvního veřejného projednání a prvního veřejného opakovaného projednání Návrhu ÚP.

Ad. a) Porušení zásady kontinuity územně plánovací dokumentace

Jednou ze základních zásad územního plánování je i s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání zásada kontinuity, která brání tomu, aby bez relevantních důvodů došlo k zásadním změnám v územním plánu (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24.1.2019, č.j. **7 As 461/2018-23**, a ze dne 20.5.2010, č.j. **8 Ao 2/2010-644**).

Návrh ÚP však tuto základní zásadu územního plánování nerespektuje.

Jak je uvedeno výše, společnost MHAP iniciovala přijetí XXII. změny, jejímž smyslem bylo umožnit v lokalitě Nová Cihelna realizaci Investičního záměru.

Společnost MHAP společně se Statutárním městem Pardubice a dalšími subjekty v posledních několika měsících vedly složitá jednání za účelem schválení a registrace Územní studie, která ve výsledku vyústila ve schválení Územní studie dne 15.5.2025 a její registraci v Národním geoportálu územního plánování.

Vzhledem k výše uvedenému jednoznačně svědčilo společnosti MHAP, jakož i dalším zainteresovaným subjektům, legitimní očekávání, že Návrh ÚP se nebude odchylovat od XXII. změny (jenž nabyla účinnosti a Územní studie, respektive, že pokud by se snad jakékoli odchylky měly objevit, budou takové odchylky realizovány z legitimních a řádně odůvodněných důvodů, které převáží nad legitimním očekáváním a soukromými zájmy společnosti MHAP a dalších dotčených subjektů v dané lokalitě. Takové důvody však v Návrhu ÚP zcela absentují, včetně absence odůvodnění.

Územní plánování však nemůže být činností nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15.4.2015, č. j. **8 AOs 5/2013 – 87**).

„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“ (viz rozsudek NSS ze dne 29.1.2020, č. j. **9 As 171/2018-50**).

Přesně k takovým nežádoucím důsledkům by přijetí Návrhu ÚP vedlo, jelikož tento návrh (z důvodů níže uvedených) popírá XXII. změnu stávajícího územního plánu (jenž nabyla účinnosti v květnu 2024!) a novou Územní studii (jenž byla schválena v květnu 2025!).

Nadto by jeho základě Návrhu ÚP bylo nutné pořídit pro lokalitu Nová Cihelna novou územní studii (jejímž pořízením by opět bylo podmíněno rozhodování v území), ačkoli v tomto roce (tj. v roce 2025) byla pro dotčenou lokalitu schválena Územní studie.

Společnost MHAP považuje Návrh ÚP z tohoto důvodu v jeho aktuální podobě za nezákonný, jelikož flagrantním způsobem porušuje zásadu kontinuity územního plánování a zásadu legitimního očekávání.

Ad. b) Neproporcionalita Návrhu ÚP

Územní plán, jakožto opatření obecné povahy, musí splňovat mimo jiné požadavek proporcionality (přiměřenosti) ve vztahu k právům osob dotčených jeho regulací. Pakliže má na základě opatření obecné povahy dojít k omezení práv osob dotčených regulací příslušného opatření obecné povahy, je nezbytné aby touto regulací byl sledován vždy legitimní a zákonný cíl.

Výše uvedené potvrzuje i Nejvyšší správní soud, dle kterého „Podmínkou zákonnosti územního plánu [...] 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)**“ (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009, č.j. **1 Ao 1/2009-120**).

Test proporcionality opatření obecné povahy je jedním z kroků v rámci algoritmu jeho přezkumu formulovaného v judikatuře Nejvyššího správního soudu. „**Jak Nejvyšší správní soud uvedl v již zmiňovaném rozsudku č. j. 1 Ao 1/2005-98, kde algoritmus přezkumu použil poprvé, v rámci tohoto kroku jsou zkoumány dopady opatření obecné povahy na jeho adresáty. Účelem tohoto kroku přezkumu opatření obecné povahy je zajistit, aby nedopadalo bez dostatečných důvodů zvláště tíživě na konkrétní jednotlivce. Test proporcionality byl také převzat z praxe Ústavního soudu při přezkumu namítaných porušení základních práv. Je tak metodou pro vyvažování základního práva na straně jedné a veřejného zájmu či jiného základního práva na straně druhé.**“ (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23.3.2023, č. j. **6 As 319/2021-111**).

Při přijímání opatření obecné povahy je tedy nezbytné vždy volit takové řešení, které bude co nejšetrněji zasahovat do práv jeho adresátů. Pokud sledovaného cíle lze dosáhnout jiným způsobem představujícím šetrnější zásah do práv adresátů, je pořizovatel povinen tento způsob zvolit.

Vzhledem k tomu, že lokalita Nová Cihelna je detailně řešena ve XXII. změně a Územní studii, považuje společnost MHAP řešení navržené v Návrhu ÚP za zcela nepřiměřené a nerespektující požadavek minimalizace zásahů do práv adresátů Návrhu ÚP (konkrétní důvody jsou uvedeny níže). Přijetím Návrhu ÚP by došlo do zásahu práv jeho adresátů, včetně společnosti MHAP, v podstatně větším rozsahu, než je nezbytný k naplnění cílů Návrhu ÚP (oproti zásahům dle XXII. změny a Územní studie).

Návrh ÚP tedy nenaplní požadavek proporcionality formulovaný ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu a z tohoto důvodu je nezákonný.

Ad. c) Absence odůvodnění Návrhu ÚP

Z výše citované judikatury vyplývá požadavek na řádné odůvodnění (i) nedodržení zásady kontinuity a (ii) omezení vlastnických a jiných práv adresátů opatření obecné povahy.

V rámci části Návrhu ÚP „odůvodnění“ však zcela absentují jakékoli důvody, které by objasňovaly, proč se pořizovatel Návrhu ÚP odchýlil od XXII. změny a Územní studie, respektive za jakým účelem zvolil řešení odlišné od stávajícího stavu.

V procesu přijímání územně plánovací dokumentace existují určité limity, ve kterých by se měl tento proces realizovat.

Zásadní změny provedené územním plánem by tak měly být řádně odůvodněny (viz závěry Nejvyššího správního soudu v rozsudku ze dne 28.1.2015, č.j. **6 As 155/2014-73**).

Rovněž nezbytnost zásahu do práv adresátů opatření obecné povahy je pořizovatel povinen v jeho odůvodnění řádně zdůvodnit, respektive pořizovatel je povinen v odůvodnění důkladně popsat, proč v daném případě převáží veřejný zájem nad zájmem soukromým, tj. zájmem adresátů opatření obecné povahy, do jejichž práv bude jeho přijetím zasazeno (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24.3.2016, č.j. **2 As 295/2015-83**).

Absence odůvodnění tedy fakticky znemožňuje společnosti MHAP se efektivně bránit proti Návrhu ÚP.

Konkrétní důvody nepřijatelnosti Návrhu ÚP a požadavky MHAP

Ad. 1 Návrh ÚP vymezuje „podíl zastavění a podíl zeleně“, kdy taktéž definuje, co tyto regulativy započítávají. Nicméně tato navržená regulace je v rozporu jak s XXII. změnou, tak také s Územní studií. Návrh ÚP tak v krátké časové době přináší zcela jinou koncepci podílu zastavění a podílu zeleně, která v zásadě ohrožuje realizace všech projektů v lokalitě Nová Cihelna, které jsou aktuálně připravovány a projektovány v souladu se stávajícím územním plánem a Územní studií. Z tohoto důvodu požadují „podíl zastavění a podíl zeleně“ zcela přepracovat dle Územní studie.

Navržený podíl zastavění a podíl zeleně fakticky znemožňuje realizaci Investičního záměru v projektovaných parametrech.

Ad. 2 V rámci připravovaného Investičního záměru v souladu s Územní studií se jedná o návrh občanské vybavenosti obklopené poloveřejným a veřejným prostorem. Souhlasím s tím, že jako celek lze Investiční záměr označit za areálový typ struktury zástavby. Nicméně v rámci jeho popisu je zcela opomenut případ, kdy areálový typ zástavby se může nacházet také ve veřejném nebo poloveřejném prostoru. Z tohoto důvodu požaduji doplnit popis této struktury.

Ad. 3 V Návrhu ÚP dochází k nesouladu v grafické části, kdy páteřní komunikace z obchvatu Pardubic vedoucí do lokality Cihelna je umístěna v hlavním výkrese odlišně od výkresu koncepce dopravní infrastruktury. S ohledem na tento rozpor požaduji sjednotit toto vymezení komunikace (plocha a koridoru) ve všech výkresech, případně i schématech obsažených v textové části Návrhu ÚP.

Ad. 4 Není důvodné do lokality Cihelna vymezovat zcela nový záměr pěšího propojení, natož jej zcela nekonceptně vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu (VD 101), když samotná Územní studie a připravovaný projekt řeší pěší a cyklo propojení v dostatečné míře a odlišným způsobem. Tento záměr je umístěn v území, které je dle XXII. změny a Územní studie zastavitelné, čímž znemožňuje jakoukoli plánovanou výstavbu v tomto území. Jedná se o záměr, který není obsažen ve XXII. změně a ani ve výše uvedené Územní studii. Z tohoto důvodu ani v současné době Investiční záměr s tímto záměrem nepočítá.

Ad. 5 Výkres III.1 – Plochy a koridory pro něž bylo provedeno vyhodnocení vlivu na životní prostředí neodpovídá hlavnímu výkresu návrhu územního plánu, resp. rozložení a velikosti jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Taktéž pojmenování ploch v samotném hodnocení SEA neodpovídá Návrhu ÚP. Z tohoto důvodu požaduji aktualizovat tento podklad pro hodnocení, a také i vyhodnocení vlivu na životní prostředí.

Odpovědnost povinného subjektu za škodu

MHAP dále upozorňuje, že s ohledem na zásadní změny, které Návrh ÚP přináší a které ve svém souhrnu významně omezují zastavitelnost území, přičemž zejména znemožňují realizaci Investičního záměru na dotčených pozemcích, se příslušný povinný subjekt vystavuje zásadnímu riziku náhrady za změnu v území dle § 133 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**NSZ**“). Povinným subjektem je v tomto případě Statutární město Pardubice.

MHAP připomíná, že dle § 133 NSZ je povinný subjekt povinen poskytnout náhradu nejen v situaci, kdy dojde ke zrušení zastavitelnosti pozemku, ale i v situaci, kdy dojde k **významného omezení zastavitelnosti pozemku**.

S ohledem na výše popsané zásadní změny, které Návrh ÚP přináší a které ve svém souhrnu významně omezují zastavitelnost území, včetně znemožnění realizace Investičního záměru na dotčených pozemcích, zde hrozí reálné riziko, že v případě přijetí a nabytí účinnosti nového ÚP ve stávající podobě by byl tento nárok podatele k náhradě škody v souladu s § 133 NSZ dán.

S úctou **MHAP s.r.o.** Petr Dědek jednatel

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

V části 1.1 a 1.3, se námitce vyhovuje, v části 1.2 se námitka zamítá.

V části námitky 2.2, 2.3 se vyhovuje, v části 2.1 se námitce zčásti vyhovuje, v částech, 2.4, 2.5 je námitka bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námitky pořizovatelem rozděleno do částí 1 a 2, kdy část 1 obsahuje vyhodnocení námitky podané dne 26.9.2025, část 2 obsahuje vyhodnocení doplnění námitky, které bylo podáno dne 1.10.2025. Každá z těchto částí označených čísly 1 a 2 obsahuje dále dílčí body, které se vztahují k obsahu podaných námitek.

Společnost MHAP s.r.o. podala k návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání námitku, která byla následně ve stanovené zákonné lhůtě doplněna.

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 a k nimž je vztahen obsah předložené námitky a jejího doplnění.

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 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 ZELEŇ“, 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 2. 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 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od 1. opakovaného veřejného projednání změnilo, na základě pokynu po 1. opakovaném veřejném projednání bylo upraveno využití plochy 443a-Z na „OS – SPORT“ (původně „OV – Občanské vybavení“) a také byl upraven rozsah plochy, a to v souladu s vydanými XXII. Změnami ÚPm. Plocha 443d-Z „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ“, byla v rámci úpravy po opakovaném veřejném projednání upravena zmenšením v souvislosti se zpracováním vydaných XXII. změn ÚPm Pardubice se zohledněním územní studie Nová Cihelna 2024. Koridor X13/DS.k byl v rámci úpravy návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání vymezen dle XXII. Změn ÚPm Pardubice a rozšířen o část řešenou v rámci projednávaných XXIII. Změn ÚPm Pardubice. Na základě XXII. Změn ÚPm Pardubice byla dotčená plocha zahrnující sportovní areál vyčleněna do samostatné plochy s podmínkou zpracování územní studie US-42 Cihelna – sever. Rozsah ploch podmíněných zpracováním ÚS-42 se rozšířil o zvětšený koridor VPS X13. Od opakovaného veřejného projednání se také změnilo zařazení předmětných pozemků z hlediska zón struktury zastavění. Původně byly řazeny do zón S090/OBD a S092/AD. Stejně tak i z hlediska zón stanovující maximální výšku zástavby, kdy lokality Nová Cihelny byla původně zónou V121 se stanovenou maximální výškou zástavby 15 m, na základě pokynu po 1. opakovaném veřejné projednání došlo k vymezení dílčích zón V340/24m, V341/60m, V342/30m, V343/42m, V344/21m, ve zbývajících částech zůstala zachována zóna V121/ 18 m.

Uplatněná námitka se dělí na 2 části, obsahující dílčí podbody.

Část 1 – námitka podaná dne 26.9.2025, v rámci které namítající požaduje:

1.1 Podmínky využití ploch občanského vybavení – sport OS – požadavek zpracovat podmínky obsažené ve změně č. XXII územního plánu Pardubice

Obsah této části námítky byl posouzen dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona. Z tohoto posouzení vyplývá, že se jedná o měněnou část, neboť v návrhu pro veřejné projednání byla plocha s označením 443a-Z vymezena se způsobem využití „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“. V návrhu pro 2. opakované veřejné projednání došlo

v souvislosti s vydanou XXII. změnou platného ÚP k jejímu přeřazení do plochy se způsobem využití „OS-SPORT“. V tomto důsledku došlo i ke změně rozsahu plochy s ozn. 443a-Z.

Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Na základě usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023 a na základě vyhodnocení 2. opakovaného veřejného projednání budou upraveny podmínky využití plochy OS – SPORT, včetně podmínek prostorového uspořádání. Tato úprava bude provedena v souladu s vydanou XXII. změnou ÚPm Pardubice na základě uvedeného usnesení Zastupitelstva města Pardubic. Ačkoliv to není v námitce vyloženo podatelem uvedeno a požadováno, budou v Návrhu ÚP pro 3. opakované veřejné projednání doplněny podmínky využití plochy ZV o místní komunikace jako přípustné využití. Dojde tak i v této části k zapracování XXII. změn platného ÚP a respektování výše uvedeného usnesení Zastupitelstva města Pardubic. Podmínky prostorového uspořádání budou na základě vyhodnocení 2. opakovaného veřejného projednání upraveny i pro plochu B-Bydlení.

V této části se námitce vyhovuje.

1.2 Požadavek na územní studii US-42 – její vypuštění

Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-42 Cihelna – sever. Namítající požaduje tuto podmínku vypustit. Podatel považuje tento požadavek za zcela nadbytečný, neboť byla pro danou lokalitu schválena možnost využití územní studie Nová Cihelna 2024 (možnost využití schválena dne 15.5.2024).

Obsah této části námítky byl posouzen dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona. Na základě XXII. Změn ÚPm Pardubice byla dotčená plocha zahrnující sportovní areál vyčleněna do samostatné plochy s podmínkou zpracování územní studie US-42 Cihelna – sever. Rozsah ploch podmíněných zpracováním ÚS-42 se rozšířil o zvětšený koridor VPS X13.

Uplatněná část námítky se tak týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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 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 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, respektive pro rozhodování v území je nutné podmínky prostorového uspořádání území specifikovat podrobněji.

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 nejprioritnějším 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 ÚS-04 a US-42 zcela opodstatněné. Pro lokalitu Nová Cihelna byla v roce 2025 pořízena územní studie s názvem „Nová Cihelna 2024“ zpracovaná Atelierem architektury a urbanismu, s.r.o. Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem Magistrátem města Pardubice dne 15.05.2025.

Územní studie byla zpracována z části jako podklad pro rozhodování v území v souladu s platným Územním plánem města Pardubice a z části jako podklad pro změnu územního plánu (návrh řešení té části území, které bylo zpracováno v intencích návrhu nového ÚP, a nebylo v souladu s platným ÚP).

K vyčlenění samostatné plochy s podmínkou zpracování územní studie US-42 Cihelna – sever s rozšířením o zvětšený koridor VPS X13 došlo na základě vydaných XXII. Změn ÚPm Pardubice. Koridor byl v rámci úpravy návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání vymezen dle XXII. Změn ÚPm Pardubice a rozšířen o část řešenou v rámci projednávaných XXIII. Změn ÚPm Pardubice. Rozšíření koridoru neznamena zvětšení záboru pro budoucí stavbu silnice, neboť se jedná pouze o rozšíření možností jejího umístění. Rozšíření koridoru tak umožňuje více variant umístění budoucí stavby silnice z důvodu zajištění dostatečné rezervy na umístění směrových oblouků pro napojení na severovýchodní tangentu. Koridor je vymezen ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury.

Obecně platí, že rozsah územní studie musí být vždy při jejím zpracování stejný nebo větší, než plocha se stanovenou podmínkou zpracování územní studie v ÚP. Může tedy nastat i případ, kdy bude podmínka zpracování územní studie splněna zpracováním jedné územní studie společně pro dvě sousední a související plochy (více sousedních a souvisejících ploch) s touto podmínkou. Není tedy ničím vyloučeno, že je možné zpracovat jednu studii (jako dosud) dohromady pro předmětné území, ale pokud by to z nějakého důvodu bylo potřebné, je možné je řešit i samostatně dvěma studiemi. O pořízení včetně korekce rozsahu, pokud je to smysluplné a odůvodnitelné, rozhoduje dle stavebního zákona pořizovatel dané územní studie na základě podmínek stanovených územním plánem.

Vymezení samostatné plochy s podmínkou zpracování územní studie ÚS-42 Cihelna-sever umožňuje i případnou vzájemnou nezávislost hlavních investičních záměrů v daném území z hlediska splnění podmínky zpracování územní studie.

Obecně smyslem stanovení podmínky zpracování územní studie v územích, kde již územní studie byly pořízeny, je nutnost ověření jejich souladu s novým ÚP a opětovné vložení dat o možnosti jejich využití do národního geoportálu územního plánování. V řadě případů se bude jednat o formální úkon, jímž bude ověřena a potvrzena aktuálnost územní studie.

Pořízená územní studie navíc negarantuje budoucí využití dotčeného území, neboť možnost jejího využití může být zrušena z důvodu neaktuálnosti nebo změny v záměrech vlastníka dotčených pozemků. V takovém případě je nutné zajistit koordinaci budoucího rozvoje území právě například podmínkou v ÚP tak, aby bylo nutné územní studii zpracovat znovu, dle aktuálního záměru. Smyslem zpracování územní studie je zajištění koordinace budoucího rozvoje území zejména z hlediska výstavby dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství pro účely prostupnosti území, zajištění jeho efektivního a hospodárneho využití ve vazbě na cíle a úkoly územního plánování.

Podmínka zpracování územní studie tedy neomezuje využití území v případě, že je pro dané území již pořízena územní studie, ale zajišťuje nezbytnou koordinaci budoucího rozvoje pro případ, že již pořízená územní studie bude zrušena, nebo bude neaktuální.

Územní studie aktuálně pořízené byly v částech, které jsou souladné se stanovenou koncepcí územního plánu, zohledněny v řešení ÚP, nicméně nejedná se o závazný dokument s povinností jeho plného zohlednění v novém ÚP.

Územní studie s názvem „Nová Cihelna 2024“ splňuje podmínky stanovené platným územním plánem města Pardubice. V tomto případě je možné tuto studii využít jako podklad pro rozhodování, neboť je v souladu s důvody, proč byla platným územním plánem požadována. Území lokality Nová Cihelna je však doposud zcela nezastavěno. Pokud nebude existující studie respektována a nebude realizována např. z důvodu změny podmínek a změněné podmínky si vyžadují jiné řešení, je nutné zpracovat pro danou lokalitu novou územní studii. Z těchto důvodů je v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání stanovena podmínka nutnosti zpracování územní studie US-42 pro lokalitu Cihelna. V době, kdy podatel uplatnil námitku je rozhodování v území o plánovaném investičním záměru prováděno právě na základě zmíněné územní studie. Podateli tedy nic nebrání v tom, aby podal žádost o vydání pravomocného rozhodnutí na místně a věcně příslušném stavebním úřadě.

V této části se námitka zamítá.

1.3 Hranice výškové regulace mezi plochami V343, V342 a V341 – sjednotit s řešením v rámci ÚS Nová Cihelna 2024

Tato část námítky směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro vybrané pozemky definovány zařazením do zóny V343, V342 a V341, přičemž namítající požaduje:

- hranice mezi stanovenými maximálními výškami budoucí zástavby nedopovídá připravovanému záměru v území, který je zohledněn ve studii Nová Cihelna 2024. Namítající tedy požaduje, aby v rámci nastavených hranic výškové regulace byla respektována tato územní studie.

V návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání je zařazení lokality z hlediska maximální výšky zástavby zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého jsou zóny V343, V342 a V341 vymezeny následovně:

- V341/60 m
- V342/30 m
- V343/42 m

Uplatněná část námítky se tak týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona. V návrhu pro opakované veřejné projednání byly předmětné pozemky součástí jedné zóny, a to V121 s maximální výškou zástavby 15 m.

Námítce podatele se v této části vyhovuje a hranice mezi zónami prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby budou upraveny s ohledem na řešení dané územní studií Nová Cihelna 2024. Územní studie Nová Cihelna představuje územně plánovací podklad, který byl návrhem nového ÚP v relevantních souvislostech zpracován (a to právě např. v případě stanovené výšky zástavby, typu struktury zástavby). Jelikož podaná námítka obsahově odpovídá tomu, co bylo převzato, je této námítce vyhověno a dojde k úpravě grafické části návrhu nového ÚP. Předmětem úpravy je mírná změna rozsahu těchto zón, nikoliv změna podmínek z hlediska nastavené maximální výšky zástavby. Popisovaná úprava se netýká pozemků v zóně V341, ta z hlediska rozsahu zůstává beze změny.

V této části se námítce vyhovuje.

Část 2 – doplnění námítky podané dne 1.10.2025, v rámci které namítající uvádí nezákonnost návrhu ÚP z důvodu:

- a) porušení zásady kontinuity územně plánovací dokumentace;
- b) nepřiměřenost (neproporcionalita) Návrhu ÚP; a
- c) absence odůvodnění Návrhu ÚP.

V návaznosti na uvedené, podatel požaduje:

2.1 - V Návrhu ÚP při řešení „podílu zastavění a podílu zeleně“ respektovat územní studii Nová Cihelna 2024

Ad 2.1 - V této části námítky podatelé nesouhlasí se stanoveným podílem zastavění a podílem zeleně na terénu, které byly jako podmínky prostorového uspořádání stanoveny v lokalitě Nová Cihelna. Odkazují se na řešení podmínek prostorového uspořádání dané územní studií Nová Cihelna 2024.

Pozemky společnosti MHAP s.r.o. zasahují do ploch s rozdílným způsobem využití OS – SPORT, B - BYDLENÍ, PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ, ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ, NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ, NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ.

Úlohou územního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci s ohledem na kvalitu vystavěného území a s ohledem na ochranu hodnot v území. Nezbytnou součástí územního plánování tak je stanovování podmínek prostorového uspořádání a stanovování podílu zastavění pozemku a podílu zeleně v jednotlivých plochách.

Územní plán stanovuje podíl zastavění pozemku, do kterého se nezapočítávají zpevněné plochy (resp. komunikační a manipulační plochy) zejména za účelem regulace hmot budov, dále pak stanovuje podíl zeleně

pro zajištění zastoupení zeleně v území, nejen pro zasakování dešťových vod, ale také pro zlepšení mikroklimatu a pro příznivé životní prostředí ve městě.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem pořizovatel při vyhodnocování veřejného projednání dle ust. § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. vyhodnotili v roce 2018 potřebu zavedení předmětných prvků prostorové regulace – míry zastavění pozemku a podíl zeleně na terénu – 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.

Stanovené podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů jsou uvedeny v novém územním plánu přehledně a logicky.

Je přirozeným jevem procesu pořizování nového územního plánu, že se podmínky prostorového uspořádání oproti dříve platnému územnímu plánu, který má nově pořizovaný územní plán nahradit, mění. Tato změna je mj. právě samotným smyslem a účelem pořizování nového územního plánu.

Z vyhodnocení opakovaného veřejného projednání, které proběhlo v roce 2022 však vyplynulo, že koeficient podílu zastavění a podílu zeleně na terénu bude vyžadovat další upřesnění s ohledem na specifika v území.

V rámci těchto upřesnění byly navrženy možné substituce části plochy zeleně vyplývající ze stanoveného podílu zeleně jinými formami zeleně a propustnými povrchy. Tato úprava byla reakcí na námítky a připomínky v rámci opakovaného veřejného projednání. Výsledný návrh byl veden snahou najít přijatelný kompromis mezi požadavkem na efektivitu využití zastavitelného území města a požadavkem na aplikaci adaptačních opatření.

Návrh podílu zeleně i nadále vyžadoval, aby polovina z plochy zeleně, jejíž nezbytná rozloha je odvozena z výměry plochy dotčené stavebním záměrem a procentně stanoveného podílu zeleně, byla stále na terénu, pod nímž nejsou žádné podzemní stavby a který umožňuje vsakování vody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že předpokladem je, že v rámci plochy na terénu vznikne komplexně pojaté kvalitní řešení se zastoupením všech prvků vegetačních úprav, tedy se zastoupením stromů, keřů, záhonů bylin, trávníku a včetně uplatnění adaptačních opatření jako např. dešťových záhonů, průlehů, tůní apod. Tento předpoklad vyplývá z ustanovení odst. C58 písm. b) návrhu nového ÚP. Detailní požadavek na uspořádání ploch zeleně však překračuje míru podrobnosti příslušející územnímu plánu.

Požadavek na zajištění části plochy zeleně vyplývající z podílu zeleně na terénu se odvíjí z požadavku na realizaci zeleně přirozeně dostupné uživatelům stavby a jejího okolí (případně i veřejně dostupné). U ploch na terénu lze předpokládat lepší efekty přirozeného koloběhu vody (vsakování, evapotranspirace) na mikroklima ve výškové hladině odpovídající přirozenému pohybu lidí.

Zhotovitel návrhu se při úpravách požadavků na podíl zeleně inspiroval situací v ÚP jiných měst. Podobně koncipované podmínky jsou např. v platném ÚP hlavního města Prahy. Na rozdíl od tohoto řešení nejsou v návrhu nového ÚP Pardubice zohledněny stromy ve zpevněných plochách jako součást ploch zeleně na terénu. Důvodem je, že územním plánem není možné garantovat udržitelnost výsadeb stromů ve zpevněných plochách a ani náhradu poškozených nebo odumřelých jedinců.

Nejvíce propracované a zároveň poměrně flexibilní způsoby určení podílu zeleně ev. ploch umožňujících vsakování vody jsou řešeny v Berlíně, Malmö, Montrealu či Helsinkách. Jde o koncepty tzv. biotope area factor (BAF) či green space factor (GSF). Koncepty vychází z toho, že pro město nebo jeho části jsou stanoveny hodnoty BAF/GSF, kterých je nutno u staveb dosáhnout a pak indexy pro jednotlivé typy ploch. Nejvyšší index (1) mají plochy na terénu, plochy zeleně na konstrukci mají nižší index (0,5-0,9 u GSF a 0,5-0,7 u BAF), nejnižší index mají polopropustné povrchy a index 0 mají zpevněné povrchy. Investor volí různá opatření v různém rozsahu tak, aby dosáhl požadované hodnoty faktoru. Aplikace faktorů jako vyjádření podílu zeleně v podmínkách města Pardubice by vyžadovala dohodu na strategiích zelené infrastruktury ve městě, jejíž součástí by bylo stanovení požadované hodnoty vybraného faktoru pro plochy ve městě. Tuto strategii ani dohodu nelze řešit v návrhu ÚP.

Pro podporu řešení podílu zeleně v návrhu ÚP Pardubice je podstatné, že výše uvedené metody BAF/GSF hodnotí zastoupení zeleně na terénu nejvyšším indexem (1) z možných opatření. Tedy i v rámci této metody je v přístupu k řešení zeleně prioritní uplatnění zeleně na terénu.

V plochách B-Bydlení v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání byly zmírněny podmínky podílu zastavění pro plochy s typem struktury OBH a KBH, v rámci nichž se požadavek stanoveného podílu zastavění neuplatní. Stejně tak byly podmínky podílu zastavění upraveny i pro plochy OS-SPORT, v rámci nichž byl původně stanovený požadavek zastavění max. 50 % zcela vypuštěn. V návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání tak nejsou pozemky podatele v plochách se způsobem využití B-Bydlení a OS-Sport zatíženy podmínkou max. zastavěnosti (zařazení pozemků podatele z hlediska způsobu využití a typu struktury zástavby je uvedeno výše).

V návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání byl v plochách se způsobem využití OS-Sport a B-Bydlení podíl zeleně stanoven následovně:

- OS-Sport – podíl zeleně min. 10 %;
- B-Bydlení – podíl zeleně min. 40 %.

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. Na základě tohoto tedy vzešel pokyn k jejich úpravě a zmírnění pro plochy OS- Sport a B-Bydlení.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme, že na základě podané námítky byla provedena podrobnější analýza zastoupení zeleně v rámci investičního záměru podatele ve vztahu k původně stanovenému minimálnímu podílu zeleně.

Zjištěno bylo: Celá plocha 443a-Z má rozlohu 7,109 ha, stanovený podíl zeleně byl min. 10 %, z toho polovina na rostlém terénu, tedy 5 %.

Promítnuté plochy zeleně na terénu v rámci investičního záměru spol. MHAP s.r.o. mají rozlohu 0,5957 ha, což představuje 8,37 % z celkové plochy. Domníváme se tedy, že podmínku zeleně na rostlém terénu v rozsahu 5% výměry plochy 443a-Z je možné v rámci stávající podoby záměru splnit. Zbývající část podílu zeleně by bylo nutné zajistit jinak (pravděpodobně formou zeleně na konstrukcích a zatravněvacích dlaždic - např. na venkovních parkovištích).

Nelze se tak ztotožnit s tvrzením podatele k návrhu ÚP pro 2. opakované projednání, že: „*Navržený podíl zastavění a podíl zeleně fakticky znemožňuje realizaci Investičního záměru v projektovaných parametrech.*“ Neboť výše uvedený propočet podílu zeleně toto tvrzení vyvrací a podíl zastavění pro relevantní plochy s rozdílným způsobem využití (OS-SPORT a B- BYDLENÍ) není stanoven. Plocha B-Bydlení je v předmětné lokalitě Nová Cihelna zařazena do zóny S090 se stanoveným typem struktury OBH, v rámci které se požadavek na podíl zastavění neuplatní, v ploše se způsobem využití OS-SPORT požadavek na podíl zastavění již není uplatněn.

Taktéž se nelze ztotožnit s tvrzením podatele, ve kterém uvádí: „*Návrh ÚP tak v krátké časové době přináší zcela jinou koncepci podílu zastavění a podílu zeleně, která v zásadě ohrožuje realizace všech projektů v lokalitě Nová Cihelna, které jsou aktuálně připravovány a projektovány v souladu se stávajícím územním plánem a Územní studií.*“ Návrh nového ÚP se od předchozího ÚP liší mj. tím, že nastavuje regulaci prostorového uspořádání, které nejsou v platném ÚPmP (a ani v jeho XXII. změnách) stanoveny. Důvod jejich stanovení je v Odůvodnění řádně zdůvodněn. To že XXII. změny tyto regulace nenastavují nijak nebrání tomu, aby nebyly nastaveny v návrhu nového ÚP.

Rozhodně nejde o zcela jinou koncepci v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání, jak uvádí podatel ve vztahu k podílům zeleně a podílům zastavění. Jak bylo zmíněno výše, tyto regulace byly do návrhu ÚP implementovány již v roce 2021 na základě požadavku Zastupitelstva města Pardubic (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) a byly předloženy do opakovaného veřejného projednání, které proběhlo v roce 2022. Podatel se při přípravě svého záměru mohl tedy s tímto pojetím včas seznámit.

Nehledě na výše uvedený propočet, dle kterého by investiční záměr společnosti MHAP s.r.o. měl splnit podmínku podílu zeleně stanovenou návrhem územního plánu pro jeho 2. opakované veřejné projednání v ploše OS-SPORT (10 %), se požadavku namítajícího (bod 2.1) částečně vyhovuje a tato podmínka podílu zeleně se pro plochy OS-SPORT zcela vypustí. Pro plochu B-Bydlení budou podmínky podílu zeleně taktéž upraveny. Této části námítky

nelze zcela vyhovět, neboť podatelé požadují plné převzetí podmínek stanovených územní studií Nová Cihelna 2024. Plné převzetí podmínek územní studie z hlediska uplatnění podílu zeleně by bylo v rozporu s nastavenou koncepcí Návrhu ÚP a z tohoto důvodu ji nelze vyhovět v celém rozsahu (formy započitatelné zeleně dle Návrhu ÚP nejsou shodné s formami dle ÚS Nová Cihelna 2024).

Zároveň doplňujeme, že z podstaty věci není územní studie nadřazená územně plánovací dokumentaci, tedy územnímu plánu, ale naopak. Územní studie Nová Cihelna 2024 byla v předmětné lokalitě, tedy dotčených pozemků podatele, zpracována jako podmínka pro rozhodování v území dle XXII. změny ÚP Pardubice. 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.“** Toto ustanovení se týká tedy i územní studií stanoveného koeficientu maximální zastavěnosti pozemku a minimálního podílu zeleně. Územní studie tímto ustanovením reaguje na situaci, kdy po přijetí nového ÚP může dojít k odlišnému přístupu řešení podmínek prostorového uspořádání území. Zpracovatel územní studie si je vědom, že územní studie určená pro rozhodování v území je z hlediska hierarchie nástrojů územního plánování podřízená územnímu plánu jako nadřazené dokumentaci.

Dále je nutné upozornit na skutečnost, že pořizovatel byl povinen dle usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023 zajistit zpracování pouze změny č. XXII. Územního plánu města Pardubice do návrhu pro 2. opakované veřejné projednání nového územního plánu. Jen v případě, že bude změna vydána do 18.12.2023. Tento termín byl splněn, a proto pořizovatel dal pokyn zpracovateli k zpracování XXII. změny. Požadavek na zpracování územní studie Nová Cihelna 2024 do návrhu ÚP není dán žádným usnesením zastupitelstva města a jak je uvedeno výše, zpracovatel návrhu ÚP není povinen zpracovávat požadavky ÚS do návrhu ÚP.

Této části námitky se zčásti vyhovuje.

2.2 V rámci popisu struktury a charakteru areálové struktury zástavby doplnit, že se jedná také o areály občanské vybavenosti umístěné v poloveřejném nebo veřejném prostoru.

Ad2.2 – Z hlediska posouzení obsahu této části námitky dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se nejedná o měněnou část návrhu ÚP. Podmínky a popis typu struktury zástavby AH – AREÁLOVÁ HMOTNÁ nebyl předmětem úpravy Návrhu ÚP Pardubice pro jeho 2. opakované veřejné projednání. V mezidobí však došlo k vydání XXII. Změny ÚPm Pardubice a přijetí usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023, kdy bylo požadováno XXII. Změnu ÚPm Pardubice zpracovat do Návrhu ÚP Pardubice pro jeho 2. opakované veřejné projednání.

Vydáním XXII. Změny ÚPm Pardubice byly dle úvahy pořizovatele v daných souvislostech dotčeny i podmínky využití struktury AH, k zapracování do návrhu ÚP Pardubice pro jeho 2. opakované veřejné projednání však nedošlo, a z uvedených důvodů v popisu a podmínkách využití této struktury dojde k úpravám Návrhu ÚP Pardubice pro jeho 3. opakované veřejné projednání.

Popis struktury AH - areálová hmotná (halová) zástavba investiční záměr společnosti MHAP s.r.o. v ploše 443a-Z nevylučuje. Tento typ struktury zástavby je definován velkým měřítkem staveb a vysokou hustotou zastavění, zpravidla se jedná o areály. S ohledem na výše uvedené však v části popisu dané struktury zástavby AH – Areálová hmotná (halová) v textové části Návrhu ÚP bude zpřesněn popis této struktury o výslovné uvedení areálů občanské vybavenosti, které jsou z logiky věci přístupné veřejnosti. V souvislosti s tím dojde zároveň ke zpřesnění, kdy bude uvedeno, že zpravidla se zástavba ve struktuře AH „tváří“ dovnitř areálu, nepodílí se na formování veřejných prostranství. Tento popis je ve stejném znění uveden i pro strukturu AD – areálová drobná (pavilónová) zástavba. Z tohoto důvodu je nutné uvedený popis ve strukturách AH a AD sjednotit.

V této části se námitce vyhovuje.

2.3 Požadujeme sjednotit grafickou část návrhu územního plánu, resp. vymezení páteřní komunikace v lokalitě Cihelna.

Ve výkresu dopravy není vyznačena komunikace napojující Novou Cihelnu na SV tangentu, není vyznačena ani ve výkresu ani ve schématech. Je zde graficky vyznačen pouze návrh „opatření pro cyklisty ve vozovce“.

Jedná se o nesprávnost, která **bude předmětem úpravy**, zpracovatel zajistí úpravu grafické části Návrhu ÚP. Původní vymezení v návrhu pro společné jednání bylo vázáno na komunikaci, která byla posléze posunuta dle ÚS Nová Cihelna z roku 2022 (ÚS Nová Cihelna 2024 toto řešení shodně přebírá). K promítnutí této změny ve výkresu I_2d_doprava dojde na základě úpravy návrhu dokumentace pro její 3. opakované veřejné projednání.

V této části se námitce vyhovuje.

2. 4 Požadujeme vypustit záměr cesty podél vodoteče u Nové Cihelny (plocha 169-Z a veřejně prospěšná stavba VD 101).

Z hlediska posouzení obsahu této části námítky dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se nejedná o měněnou část návrhu ÚP. Tato část námítky je bezpředmětná.

Návrh veřejného prostranství, účelové cesty, s označením 169-Z pro prostupnost území mezi slepým meandrem Labe a Starým Hradištěm podél vodoteče je v návrhu ÚP již od etapy návrhu pro společné jednání a dosud nebyl zpochybněn. Ve veřejném zájmu pro rozvoj veřejné dopravní infrastruktury je tato plocha vymezena zároveň jako veřejně prospěšná stavba s označením VD 101. Územím je zároveň veden lokální biokoridor ÚSES LBK 179 (v platném ÚP po XXII. Změnách LBK 63).

Plocha je vymezena z důvodu zlepšování prostupnosti území Nová Cihelna podél vodoteče – propojuje v souběhu s navrženou krajinnou zelení historické centrum města se stávající cestou v krajině spojující Pardubice a Staré Hradiště.

Hlavním cílem je prostřednictvím územního plánu zajistit prostorovou spojitost a kontinuitu systému veřejných prostranství, a zajistit prostorovou a provozní vazbu veřejných prostranství v rámci oddělených sídel a kompaktního města na veřejná prostranství v nezastavěném území, tedy ve volné krajině, a zajistit celkovou prostupnost území včetně pěších a cyklistických propojení také směrem do sousedních obcí.

Zachování této prostupnosti podél vodoteče je v souladu se základními principy řešení ÚP týkajícími se prostupnosti města pro pěší a cyklisty. Navíc jde o požadavek na východním břehu vodoteče, tedy v plochách, které jsou v návrhu ÚP součástí stabilizovaného území (plochy smíšené nezastavěného území zemědělské NSz).

Je nutné upozornit, že v územní studii Nová Cihelna 2024 je stávající vodoteč taktéž vymezena a je zároveň vnímána jako nedílná součást přirozené krajinné struktury, kterou územní studie respektuje a ve svém návrhu dále posiluje, stejně jako ochranu vodních toků a krajiny před rizikem sucha. Požadavek prostupnosti dle Návrhu ÚP není v rozporu s řešením prostupnosti území vymezeného územní studií Nová Cihelna 2024.

Chybné je tvrzení, že pozemky, kde je vymezena plocha 169-Z a VPS VD 101 jsou ve XXII. změnách vymezeny jako zastavitelné. Zčásti jsou pozemky zahrnuty do území řešeného XXII. změnami, nicméně zastavitelná plocha končí na západním břehu vodoteče.

2.5 Podatel požaduje aktualizovat grafické znázornění hodnocení SEA, resp. jeho doplnění pro opakované veřejné projednání, dle aktuální podoby návrhu územního plánu. Stejně tak požaduje aktualizaci tohoto dokumentu, resp. označení ploch a záměrů tak, aby odpovídalo návrhu územního plánu.

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 upravuje 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.

Požizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody k vydání stanoviska. 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 dne 28.5.2025, č. j. KUPA-12164/2025-2. V tomto konstatoval, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Pro úplnost informací uvádíme, že 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 č.j. KUPA-12651/2025-2 ze dne 29.5.2025 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.

Požizovatel tedy postupoval zcela v intencích relevantních právních předpisů, kdy nebylo nutné vyžadovat úpravu Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Tato část námítky je bezpředmětná.

Ad. a) Porušení zásady kontinuity územně plánovací dokumentace

Dle usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023 bylo do návrhu pro 2. opakované veřejné projednání nového územního plánu nutné zapracovat Změnu č. XXII. Územního plánu města Pardubice. Jelikož nedošlo k úplnému zapracování XXII. Změny ÚPm Pardubice, provedené úpravy Návrhu ÚP budou projednány v rámci 3. opakovaného veřejného projednání. V tomto ohledu bude legitimní očekávání vlastníků v předmětném území naplněno. Územní studie Nová Cihelna 2024 je Návrhem nového ÚP respektována v odpovídajících intencích.

Ke kontinuitě je třeba poznamenat podstatnou věc, že např. podatelem kritizované nastavení podílu zeleně v plochách OS- SPORT bylo v návrhu ÚP na základě požadavku Zastupitelstva města Pardubice provedeno již v předchozí etapě, tedy v etapě pro opakované veřejné projednání projednávané 23. března 2022 a to dokonce v přísněji pojaté podobě. Nic nebránilo zpracovateli XXII. změny ÚPm a zejména autorovi studie toto nastavení zohlednit. Rozhodně nejde o zásadní koncepční změnu návrhu nového ÚP po vydání XXII. změn. Podíl zeleně v plochách OS- SPORT bude nicméně na základě vyhodnocení 2. opakovaného veřejného projednání vypuštěn.

Citace z rozsudku NSS, které podatel uvádí (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15.4.2015, č. j. **8 AOs 5/2013 – 87**).) se týká návaznosti územně plánovací dokumentace. Územní studie je územně plánovacím podkladem a z ničeho nevyplývá, že ÚS pořízená dle původního ÚP se musí do nového ÚP zapracovat. Studie Nová Cihelna 2024 je pořízena dle platného ÚPm a po vydání nového ÚP bude nutné s ohledem na znění platného stavebního zákona ověřit její soulad nejen s tímto dokumentem.

Z podstaty věci není studie nadřazená ÚPD, ale naopak.

Podatelé dále konstatují, že považují návrh ÚP za nezákonný, neboť je rozporný se zásadou kontinuity územního plánování a nepřiměřeně narušuje legitimní očekávání podatelů. Je nutné upozornit, že „konstatovat“ (tj. autoritativně vyslovit) nezákonnost územního plánu 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.

O této části námítky není věcně rozhodováno.

Ad. b) Neproporcionalita Návrhu ÚP

Konkrétní důvody popsané v této části námitky rozhodně nepotvrzují, že by bylo neproporcionálně zasaženo do práv a zájmů vlastníka. Za největší problém je ze strany podatele namítáno nastavení koeficientu zeleně (koeficient zastavění se pro plochy OS - SPORT, kam je investiční záměr Multifunkční hokejové haly zařazen, nestanovuje) v rozsahu 10 % z celkové výměry stavebního záměru. K této problematice je odůvodnění uvedeno v textu výše. Tento požadavek bude v Návrhu pro 3. opakované veřejné projednání vyňat. Plochy OS-SPORT nebudou obsahovat požadavek na uplatnění podílu zastavění ani podílu zeleně.

Podatelé dále konstatují, že považují návrh ÚP za nezákonný, neboť nenaplnuje požadavek proporcionality formulovaný ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu. Je nutné upozornit, že „konstatovat“ (tj. autoritativně vyslovit) nezákonnost územního plánu 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.

O této části námitky není věcně rozhodováno.

Ad. c) Absence odůvodnění Návrhu ÚP

Citované požadavky na odůvodnění jsou známy a jsou plně respektovány. 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. Nesplnění náležitostí může být předmětem přezkumu.

Zpracovatelem (zhotovitelem) územního plánu je společnost Ateliér Cihlář-Svoboda s.r.o., zodpovědným projektantem návrhu ÚP je RNDr. Milan Svoboda, který je autorizovaným architektem ČKA pro obor územní plánování (osvědčení o autorizaci č. 02463).

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 dokumentaci 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).

Z výše uvedeného vyplývá, že nezpracované části XXII. Změny ÚPm Pardubice budou doplněny a budou předmětem projednání Návrhu ÚP v rámci jeho 3. opakovaného veřejného projednání.

O této části námitky není věcně rozhodováno.

Ad Odpovědnost povinného subjektu za škodu

Uvedené tvrzení o nároku podatele námitky na náhradu škody je pro posouzení námitky proti návrhu územního plánu irelevantní. Pořizovatel vnímá tuto část námitky jako konstatování faktu, které není vztaženo k obsahu návrhu územního plánu, a proto není o této části námitky věcně rozhodováno.

Nicméně k tomuto tvrzení je nutné uvést, že předpokladem pro postup dle § 102 odst. 2 stavebního zákona je změna zastavitelné plochy na nezastavitelnou. K tomuto v případě dotčených pozemků nedochází, neboť jsou nadále zařazeny v plochách zastavitelných a zároveň je nutné uvést, že vydaný územní plán navrženou regulací neznemožní realizaci investičního záměru společnosti MHAP s.r.o.

Posouzení možné realizace investičního záměru Multifunkční hokejové haly je uvedeno v textu výše. V relevantních částech námitky bude podateli vyhověno, zejména v oblasti souladu návrhu ÚP se zněním XXII. Změny platného ÚP.

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. 1-9, 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
- Usnesení Zastupitelstvo města Pardubic č. Z/1674/2024 ze dne 16.12.2024
- Usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023
- Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 1. 6. 2023, čj. 64 A 1/2023-94

NÁMITKA Č. 37

Otakar Weiner

Pardubice

Námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135410/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Opakovaně vyjadřuji nesouhlas s využitím pozemků (1636/4, 1636/5) které spoluvlastním v ploše označené 165-Z na OS – Sport a označením PV. V předcházejících řízeních o územním plánu jsem tento nesouhlas sděloval. Změnu, kterou požaduji je uvedena v přílohách.

Příloha č. 1 – podaná v zastoupení kanceláře

Příloha č. 2 – Doplnění námitek

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Dále viz námitky do opakovaného veřejného projednání návrhu nového ÚP Pce.

DO Sp.zn.:oha/19839/2015/Pv, č.j.: MmP 15985/2022

Příloha č. 1 – V zastoupení Active estate s.r.o. podané 30.3.2022

Věc: Sp. zn.: OHA/19839 I 2015/Pv, č.j.: MmP 15985/2022 -námitky do opakovaného veřejného projednání návrhu nového ÚPPce

Příloha 1.

V zastoupení Ing. Otakara Weinera, Pardubice, zástupce v nakládání se společnou věcí a vlastníka id. 61/64 k celku pozemků pare. č. 1636/4 a 1636/5, vše v k.ú. a obci Pardubice, zapsaných na listu vlastnictví č. 13637, vedeným Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice podávám ve smyslu ustanovení § 22 odst. 3 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "stavební zákon") a § 172 odst. 4 a 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") námitky do opakovaného veřejného projednání návrhu nového ÚPPce.

Z přiloženého listu vlastnictví vyplývá, že předmětné pozemky nabyt mnou zastoupený Ing. Weiner postupně, a to nabývacími tituly z roku 1998, 2000 a 2008, tedy v době, kdy dle platného územního plánu města Pardubice byly pozemky zahrnuty zčásti v rozvojové ploše BS - bydlení vícepodlažní sídlištní a z části v rozvojové ploše ZVu - zeleň městská všeobecná. Území označené BS je dle Obecně závazné vyhlášky č. 42/2001 o závazných částech Územního plánu města Pardubice územím využitým především pro bydlení a služby obyvatelstvu v místním a městském měřítku. Převažuje funkce bydlení (min. 60% z celkové podlahové plochy); doplňuje zejména funkce občanské vybavenosti integrovaná v parteru bytových domů nebo v samostatných jednoúčelových objektech bez podílu bydlení. Zástavbu tvoří uzavřené či polouzavřené bloky domů, vytvářející strukturu ulic převážně vnitřního města. Přípustným využitím hlavním jsou stavby pro bydlení vícepodlažní - bytové domy s integrovanou občanskou vybaveností v parteru staveb (viz. příloha č. 1)

V roce 2011 byly návrhem X. změn Územního plánu města Pardubice předmětné pozemky zahrnuty do lokality označené jako VI/22/lu nově přiřazeny pro využití do lokality funkce RS - sportovní areály.

Dne 11.7.2011 a 19.10.2011 podal mnou zastoupený námitky proti novému využití svých pozemků, které podáním dne 16.11.2011 doplnil o další skutečnosti, (viz. příloha č. 2). Námitky byly ze strany města Pardubice zamítnuty, a to i přesto, že již v květnu 2005 byl projednáván návrh urbanistické studie CIHELNA v Pardubicích,

jejíž součástí byly i předmětné pozemky (viz. příloha č. 3). Další návrh urbanistické studie byl zpracován i v roce 2008. Dle sdělení vedoucí stavebního odboru magistrátu Jiřího Vopršala uvažovala Urbanistická studie až o 2500 bytech (zdroj: <https://www.archiweb.cz/en/n/home/v-pardubicicli-se-chysta-prvni-etapa-obiiho-sidliste>) (viz. příloha č. 4).

Ke zpětné změně využití pozemků do původního účelu, tj. bydlení, mnou zastoupený podával opakovaně námítky a žádosti a to:

- 3) žádost o změnu územního plánu v rámci projednání změny ÚP č. XVIIb. v roce 2013;
- 4) námítky a připomínky k Územní studii „Na Spravedlnosti“ ze dne 30.9.2014;
- 5) žádost o změnu územního plánu podanou dne 18.9.2015 (zamítnuto s odůvodněním, že záměr bude nově posouzen v rámci nového ÚP);
- 6) připomínka k variantnímu návrhu ÚP podanou dne 6.4.2016, 18.4.2016 a 2.11.2016;
- 7) námítka k návrhu změny ÚP podanou dne 4.7.2018. (viz. přílohy č. 5-8)

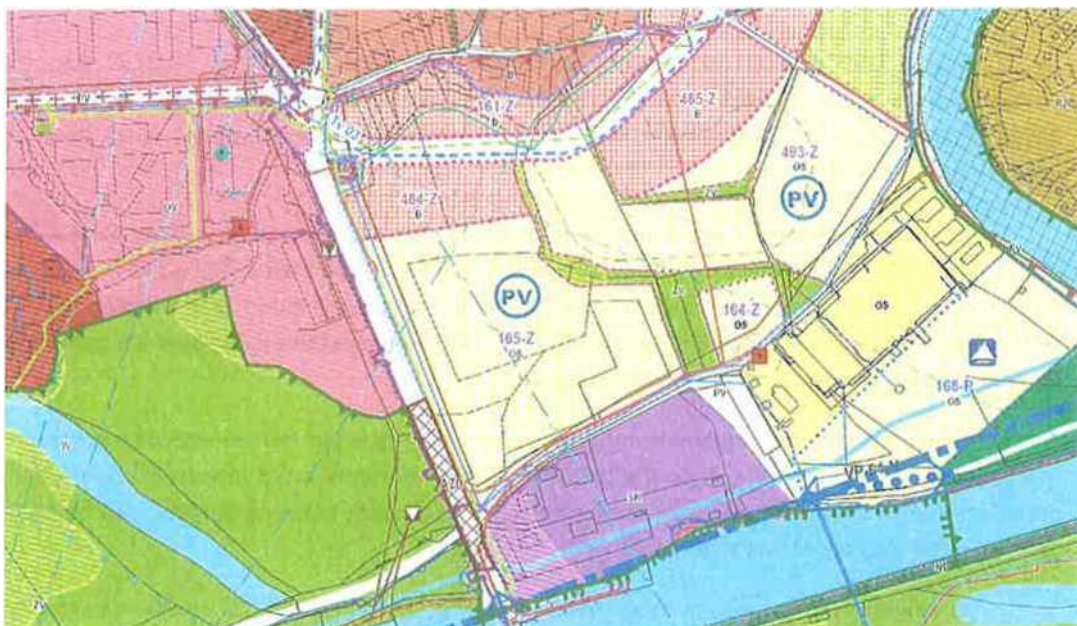
Žádné z výše uvedených námitek nebylo vyhověno, a to ani částečně.

V současné době platný ÚPPce vymezuje předmětné pozemky v ploše označené jako X/178 se způsobem využití RS - sportovní areály. Do této plochy jsou taktéž zahrnuty mimo jiné i pozemky 1636/6 a 1636/8, nyní ve vlastnictví SEPROZA s.r.o., Palackého třída 314, Chrudim IV, 53701 Chrudim.



Je s podivem, že pozemky společnosti SEPROZA s.r.o., nabyté kupní smlouvou ke dni 7.10.2021 (řízení vedeném katastrálním úřadem v Pardubicích pod č.j. V-14588/2021), tedy bezprostředně před projednáním změn ÚP, jsou v novém návrhu územního plánu zpětně zařazeny do způsobu využití B - bydlení, kdy plocha je označena jako 484-Z.

Naopak pozemky pare. č. 1636/4 a 1636/5 jsou novým návrhem ÚPPce i nadále omezovány ve svém využití a to tím, že jsou dokonce nově zahrnuty do plochy, které podléhá podmínce vymezení veřejných prostranství (PV).



Přestože samotnou změnou funkčního využití konkrétní plochy novým územním plánem není obvykle představován přímý zásah do vlastnických práv majitelů dotčených nemovitostí, nevylučuje to zásah nepřímý, ve smyslu omezení možností užívání předmětu vlastnictví. I když je každý vlastník povinen určitou míru takového nuceného omezení akceptovat, tak za situace, kdy toto omezení překročí míru spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv jednotlivce, musí být vlastníku přiznána odpovídající náhrada ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny.

I za situace, kdy takové omezení není v rozporu s hmotným právem, může soud zrušit příslušnou část územního plánu, dojde-li v rámci testu proporcionality k závěru, že bez poskytnutí náhrady jde o zásah nepřiměřený.

Z výše uvedeného vyplývá, že pozemky byly nabyty v době, kdy jejich část byla zahrnuta v té době platným ÚPPce do způsobu využití k bydlení.

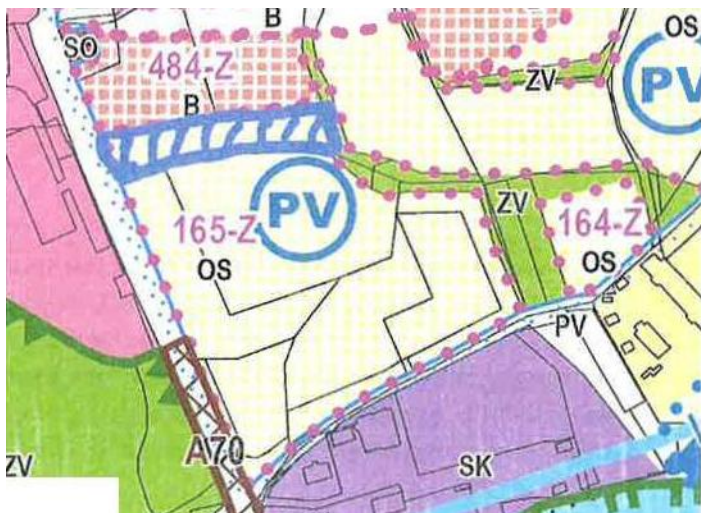
Každou další změnou se hodnota předmětných pozemků snižuje a vlastníci jsou tedy poškozováni na svých právech. Rozdíl v tržní hodnotě pozemků pro bydlení oproti pozemkům určených pro sportoviště s vymezením veřejného prostranství je v této lokalitě města Pardubice v řádech tisíců za m².

Podmínkou zákonnosti územního plánu, která je vždy zkoumána v řízeních 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).**

Z titulu vlastnictví pozemků zahrnutých do změny ÚPPce je Ing. Weiner aktivně legitimován k návrhu podle § 101a a násl. s. ř. s., a je oprávněn tvrdit i porušení svých procesních práv v rámci procedury tvorby územního plánu, kdy toto porušení může mít za následek dotčení jeho hmotných práv, od nichž se odvíjí aktivní legitimace.

Ve smyslu výše uvedených skutečností je zřejmé, že není dodržena zásada subsidiarity a změny ÚP prováděné od roku 2011 včetně nového dalšího návrhu přesahují spravedlivou míru, a proto vyžadují souhlas vlastníka pozemku.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti nesouhlasím s navrhovanou změnou ÚP a opakovaně žádám o zahrnutí pozemků 1636/4 a 1636/5, vše v k.ú. Pardubice, a to v minimálně požadované části (viz. níže), která bezprostředně navazuje na již navrhovanou plochu označenou jako 484-Z, do plochy s využitím pro bydlení (B).



V případě, že nebude žádosti vlastníků pozemků pare. č. 1636/4 a 1636/5, k.ú. Pardubice vyhověno či nebude navržena městem Pardubice jiná možnost vedoucí k dořešení nesouhlasu např. směnou pozemků (nebo jejich částí) za pozemky s účelem využití k bydlení, budou vlastníci nuceni obrátit se k ochraně svých práv na Krajský úřad, či řešit věc prostřednictvím soudu.

Přílohy:

plná moc k zastupování dle textu

Ing. Renata Fišerová

Příloha 2.

Věc: Sp. zn. : OHA/19839 I 2015/Pv, č.j: MmP 15985/2022

- doplnění námitek do opakovaného veřejného projednání návrhu nového ÚPPce

V zastoupení Ing. Otakara Weinera, Pardubice, zástupce v nakládání se společnou věcí a vlastníka id. 61/64 k celku pozemků pare. č. 1636/4 a 1636/5, vše v k.ú. a obci Pardubice, zapsaných na listu vlastnictví č. 13637, vedeným Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice podávám ve smyslu ustanovení § 22 odst. 3 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "stavební zákon") a § 172 odst. 4 a 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") doplnění námitek do opakovaného veřejného projednání návrhu nového ÚPPce.

Námítky podané datovou schránkou dne 30.3.2022 ve 14,43 hodin doplňuji o níže uvedené požadavky vlastníků výše uvedených pozemků.

Vlastníci pozemků nesouhlasí s žádným nově navrhovaným umístěním jakékoliv dopravní a technické infrastruktury, zejména inženýrských sítí nebo koridoru pro tyto infrastruktury a nesouhlasí ani s užíváním pozemku pro návrhy těchto sítí a infrastruktury. Zároveň žádají o odstranění navrhovaných inženýrských sítí, dosud nevybudovaných, z jejich pozemků.

Děkuji

Ing. Renata Fišerová

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 1636/4, 1636/5, k. ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Ing. Otakar Weiner (podíl 61/64), Roman Zadina (podíl 2/64) a Kateřina Motalíková (podíl 1/64). Za vlastníka Ing. Otakara Weinera podala námitku Ing. Renata Fišerová na základě plné moci.

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 pro 2. opakované veřejné projednání zařazen v ploše OS (sport), pozemek parc. č. 1636/5 v k. ú. Pardubice v ploše ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň), stejným způsobem byly pozemky zařazené i v návrhu pro veřejné projednání a opakované veřejné projednání. V návrhu ke společnému jednání byly oba předmětné pozemky vymezeny v ploše OS (sport). Předmětné pozemky jsou součástí zastavitelné plochy 165-Z. Pro zastavitelnou plochu 165-Z je stanovena podmínka vymežit ucelenou a souvislou plochu veřejného prostranství o stanovené minimální výměře (2105 m²), do níž se nezapočítávají plochy pozemních komunikací.

Obsahem podané námítky 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 opakovaného veřejného projednání k 2. 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 2. opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po předchozím veřejném projednání (tedy po 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 dle § 50 stavebního zákona (resp. od opakovaného veřejného projednání v případě konání 2. opakovaného veřejného projednání při postupu podle § 53 odst. 2).

Návrh plochy OS (sport) na předmětných pozemcích 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 na předmětných pozemcích naplňuje vizi uvedenou v základní koncepci rozvoje města Pardubice v části B.1.1 písm. h): „rozvíjet jako základní krajinné osy související s rekreací řeky Labe a Chrudimku, 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 umisťovat v rámci regionálních center vymezených jako prvky urbanistické koncepce.“ Na předmětné pozemky v rámci schématu zasahuje vymezení regionálního centra – nárazového.

Vymezení plochy OS na předmětných pozemcích 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. 1-9, 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. 38

Společnost Pardubická Rozvojová, a.s.

Masarykovo náměstí 1458,
530 02 Pardubice

Námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135760/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

VĚC: NÁMITKY K NÁVRHU NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA PARDUBICE

(ke zveřejnění návrhu nového Územního plánu města Pardubice a Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, dále také jen „**Návrh ÚP**“)

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.

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 – vyloučení stabilizovaných ploch definovaných vydaným územním rozhodnutím

Znění námitky:

V našem přípisě ze dne 30.3.2022, obsahujícím námitky k návrhu nového územního plánu města Pardubice, jsme uplatňovali, mimo jiné, následující námitku:

Požadujeme z ploch dotčených podmínkou zpracování územní studie (US-25, plocha 183-P) vyloučit plochy dotčené vydaným územním rozhodnutím (Nová budova ČSOB Pojišťovny – PHQ, Pardubice; č.j. MmP 116361/2021).

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

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.

Jak je popsáno v Odůvodnění, jsou význam této plochy a potřeba podrobného prověření budoucí zástavby v ploše dány zejména jejím umístěním v centrálním území města, na hlavní integrační ose vedené ulicí Palackého a propojující prostor přednádraží (západní brána do města) s historickým jádrem města Pardubice.

Jižní část vymezeného území je však dnes již plně definována vydaným územním rozhodnutím projektu Nová budova ČSOB Pojišťovny – PHQ, Pardubice. Tento projekt v této části definuje funkční, prostorové a dopravní uspořádání, zohledňuje pěší propustnosti území a v neposlední řadě definuje vztah tohoto území k ulici Palackého třída jako hlavní městské integrační ose.

Z popsaných důvodů je třeba území projektu Nová budova ČSOB Pojišťovny – PHQ, Pardubice považovat za stabilizované a z plochy dotčené územní studií je vyjmout.

Vydané pravomocné územní rozhodnutí a situace k tomuto rozhodnutí tvoří Přílohy č.3 a č.4 tohoto dopisu a zobrazení ploch požadovaných k vyloučení z území řešeného územní studií tvoří Přílohu č.5.

Tato naše námitka nebyla v aktuálním znění Návrhu ÚP 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 ÚP na tuto skutečnost reaguje zachováním požadavku na územní studii.

Jako jednu z podstatných okolností, pro kterou tímto vznášíme výše uvedenou námitku opakovaně, je, komě důvodů již uvedených výše v textu původní námítky, skutečnost, že pořizovatel Návrhu ÚP paralelně s projednáváním Návrhu ÚP započal s vyhotovením předmětné Studie. 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 aktuální znění Návrhu ÚP (a nemohla tedy být ani vzata v potaz při vypořádání naší námítky z r. 2022). Dále je nutno přihlídnout k zadání samotné Studie a jejímu územnímu rozsahu, jenž je významně zvětšován 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 započal s přípravou Studie, která zahrnuje území téměř dvojnásobné oproti požadavku Návrhu ÚP, a tento fakt zároveň používá pro vypořádání naší námítky, jsou v logickém rozporu. Pořízení Studie i díky rozsahu dotčeného území směřuje zjevně k jinému výsledku a sleduje jiné souvislosti, nežli je předjímán Návrhem ÚP pro území Prokopky. Návrh ÚP 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. Rozvoj Prokopky přitom vychází ze studie vyhotovené atelierem UNIT, kterou pořizovatel reflektuje i v podkladech pro Studii.

Pořizovatel tedy není konzistentní ve svých požadavcích ohledně územně-plánovacích podkladů pro danou lokalitu a požadavek na zhotovení Studie a zároveň požadavek na územní studii dle Návrhu ÚP pro území Prokopky jsou zmatečné. Buďto platí požadavek na vyhotovení Studie nebo tento neplatí; je zcela proti smyslu a potřebám města na kontrolu rozvoje v daném území v Návrhu ÚP požadavek na rozsah územní studie zúžit na polovinu na území, kde je jeho rozvoj již definován platnými rozhodnutími nebo zhotovenými studiemi, dle nichž vlastníci postupuje (notabene v okamžiku, kdy je zjevné, že areál pivovaru dozná rozsáhlé přeměny).

Požadavek na územní studii v Návrhu ÚP je tedy zjevně nedůvodný.

Daný postup a požadavek na územní studii v lokalitě Prokopka považujeme z uvedených důvodů za zcela nekoncepční, v rozporu s postupem pořizovatele (pořizováním Studie) a též s principy hospodárnosti a se samotnými cíli a úkoly pořizování Návrhu ÚP.

Navrhujeme, aby daný požadavek byl z Návrhu ÚP odstraněn.

2. Korekce započitatelných ploch zeleně

Znění námítky:

Textace ustanovení (F40) má vícero výkladů: Var. I.: Zpracovatel měl formulaci na mysli předepsat povinnou skladbu opatření pro plnění podílu zeleně mimo rostlý terén.

Var. II.: Zpracovatel měl formulaci na mysli míru započitatelnosti jednotlivých opatření pro plnění podílu zeleně mimo rostlý terén.

Je třeba zvolit formulace umožňující jednoznačný výklad, a následně pak předkládáme námitku: Ad var. I.: Požadujeme nepředefinovat limity rozsahu použití jednotlivých opatření pro plnění podílu zeleně mimo rostlý terén.

Ad var. II.: Požadujeme pro zajištění splnění požadavku podílu zeleně umožnit plné započítání vegetace s odpovídajícími souvrstvími substrátu na konstrukcích, koncipovaných tak, že umožňují zdárný růst vegetace všech tří rostlinných pater a retenci dešťových vod.

Odůvodnění námítky:

Ad var. I.:

Předepisování uváděných podrobností zcela přesahuje rámec účelu a nástrojů územního plá- nování.

Ad var. II.:

V rámci podmínek pro splnění požadovaného Podílu zeleně je definován minimální požadavek vegetačních úprav na terénu v rozsahu 50% a naopak započítání vegetace na konstrukcích je omezeno na zbylých 50%.

Požadavek na minimální podíl vegetačních úprav na terénu je v Návrhu ÚP stanoven pouze kvantitativně, bez jakéhokoli zohlednění kvality a krajinářského řešení navrhované výsadby a jejího přínosu pro město a jeho obyvatele. Výsledkem tak je, že plocha osetá trávnikem na terénu bez jakékoli kvality z pohledu pobytového významu a ekosystémových služeb je s Návrhem ÚP v souladu a nijak neomezena, zatímco kvalitní parková plocha s řadou pobytových (a tedy zpevněných a z výpočtu tedy vyloučených) ploch krytých vzrostlou zelení či realizovaných nad suterény je naopak Návrhem ÚP omezena.

V rámci kompaktní městské zástavby je s ohledem na další požadavky Návrhu ÚP a platné legislativy správně předpokládáno využití podzemních podlaží pro parkování. Vzhledem ke vzdálenosti městské zástavby od vodních toků a vysoké hladině podzemní vody lze přitom v Pardubicích předpokládat budování pouze jednoho podzemního podlaží, a vzhledem k potřebné kapacitě tedy vystoupení podzemních podlaží z půdorysu domu. Při takto stanovených podmínkách však prakticky nelze dosáhnout potřebné hustoty města a zároveň Návrhem ÚP předepsaného rozsahu zeleně na terénu.

Vegetace na konstrukcích sice rozlišuje mocnost vegetačního souvrství, avšak pouze se zmíněným omezením do 50%, a to již bez ohledu na vyšší mocnosti umožňující zdárný růst stromového a keřového patra i retenci srážkových vod.

Jako investor máme s takovým řešením, v zahraniční běžně používaným, přímé zkušenosti.

Realizované budovy skupiny ČSOB, které dosáhly nejvyšších ocenění v rámci ohleduplnosti k životnímu prostředí (dvě budovy centrály ČSOB v pražských Radlicích a regionální centrála ČSOB v Hradci Králové), zahrnují značné plochy zeleně všech tří vegetačních pater na podzemních i nadzemních stavebních konstrukcích, jež umožňují dlouhodobě zdárný růst stromového patra (se vzrostlými stromy dosahujícími bez obtíží výšek více než 8 m). Osmnáctiletá zkušenost z provozu těchto budov ukazuje také významnou retenční schopnost, kdy se prakticky veškerá srážková voda zadržuje přímo ve vegetačních vrstvách.

Požadujeme proto umožnit plnohodnotné započítání vegetačních úprav na konstrukcích, u nichž je mocnost substrátu větší než 0,9 m a umožňuje tak zdárný růst veškeré zeleně, včetně stromů.

Negativní příklady návrhu zeleně na terénu, které jsou plně v souladu se zveřejněným Návrhem ÚP, ale z pohledu kvality nemají přínos pro město a jeho obyvatele:



Příklady kvalitních vegetačních ploch umístěných na konstrukcích střech a suterénů, které zveřejněný Návrh ÚP omezuje:



zeleň na střešní konstrukci



zeleň na konstrukci suterénu



zeleň na střešní konstrukci



zeleň na střešní konstrukci

Návrh úprav textové části pro var. II. (nezahrnuje návrh úprav souvisejících s níže uvedenou námitkou č. 3):

(F40) **Podíl zeleně** představuje minimální podíl započítatelných ploch zeleně z celkové plochy dotčené stavebním záměrem. Celkovou plochou dotčenou stavebním záměrem se rozumí pozemek nebo vlastnický či provozně propojený soubor pozemků utvářející spojitou plochu, na níž se umísťuje stavební záměr.

Z celkové výměry započítatelných 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)

nebo vegetací na konstrukci u níž je mocnost vegetačního souvrství více než 0,9 m;

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 mezi 0,2 - 0,6 m v rozsahu 40 % z celkové požadované výměry podílu zeleně;

" více než mezi 0,6 – 0,9 m v rozsahu 50 % z celkové požadované výměry podílu zeleně.

3. Zápočet podílu zeleně zohledňující vysokou zeď – stromy, a zelení porostlé vertikální plochy a konstrukce

Znění námítky:

Pro navrhování a realizaci kvalitního městského prostředí je zapotřebí považovat za zeď nejen plochy s travním porostem, ale rovněž vysokou zeď – stromy, a zelení porostlé či popnuté vertikální plochy a konstrukce, a jako takové je pokládat za nedílnou součást vegetačních úprav a příslušným způsobem započítávat do podílu zeleně.

Odůvodnění námítky:

Výpočet podílu zeleně dle článku (F40) zcela opomíjí klíčovou součást vegetační složky v městském prostředí, kterou je vzrostlá zeleň v podobě stromového patra - tedy stromy a jejich skupiny. Dále pak nezohledňuje ani porostlé či popnuté vertikální povrchy a konstrukce (zdi, fasády, parkové treláže apod.). Redukce výpočtu na pouhé plochy v 2D průmětu pomíjí zásadní složku městské zeleně s klíčovým dopadem na mikroklima (ochlazování odparem, stínění) a na uživatelský komfort pro obyvatele města. Zejména výsadba stromů je v tomto ohledu zásadní a standardně tvoří kostru klimatických opatření ve městské zástavbě.

Strom ve zpevněné ploše má z hlediska hospodaření s dešťovou vodou a mikroklimatu nesrovnatelně významnější přínos než obdobně velká nezpevněná plocha osetá trávnikem.

Výpočet dle Návrhu ÚP přitom jednoznačně upřednostňuje zmíněnou travnatou plochu a strom jako způsob plnění vůbec nepřipouští.

Pro narovnání této disproporce požadujeme jako součást výpočtu podílu zeleně doplnit možnost zápočtu stromů ve zpevněné ploše a popnutých vertikálních konstrukcích, a to jak pro část zeleně na terénu, tak pro část zeleně na konstrukcích.

Při úpravě lze například vyjít z ověřeného a několika metodickými novelami optimalizovaného zápočtu v platném územním plánu hlavního města Prahy, přičemž znění lze přizpůsobit navazujícím požadavkům a systematické textové části Návrhu ÚP.

Příklad kvalitního pobytového prostranství se stromy ve zpevněných plochách, které zveřejněné znění ÚP nezohledňuje do výpočtu podílu zeleně:



zeleň jako klíčový prvek veřejného prostранství



ÚP započítání
vylučuje

Příklady popínavých rostlin, které Návrh ÚP nezohledňuje do výpočtu podílu zeleně:



popínavá zeleň na svislé konstrukci



popínavá zeleň na svislé konstrukci



popínavá zeleň na svislé konstrukci



popínavá zeleň na svislé konstrukci

Návrh úprav textové části: V ustanovení (F40) navrhujeme doplnit:

i) do druhého odstavce před středníkem text: „včetně zápočtu stromů a popínavé zeleně ve zpevněné ploše na terénu“.

ii) na konec druhého odstavce za nový text ve znění:

d) variantní zápočet stromů a popínavé zeleně na konstrukci dle pravidel stanovených níže v tomto odstavci, přičemž minimální mocnost substrátu pro zápočet stromu ve zpevněné ploše je 0,9 m a minimální mocnost substrátu pro zápočet popínavé zeleně je 0,6 m.

Pro variantní zápočet popínavé zeleně a stromů ve zpevněné ploše dle tohoto bodu d) platí následující pravidla: (i) pro zápočet popínavé zeleně se započte šestinásobek plochy pásu širokého 0,5 metru podél popnuté vertikální konstrukce, (ii) pro zápočet stromu s malou korunou ve vegetační ploše min. 2 m² se započte 10 m² za každý strom, (iii) pro zápočet stromu se střední korunou ve vegetační ploše min. 4 m² se započte 25 m² za každý strom, (iv) pro zápočet stromu s velkou korunou ve vegetační ploše min. 9 m² se započte 50 m² za každý strom.

4. Zápočet podílu zeleně vodními plochami

Znění námítky:

Pro navrhování a realizaci kvalitního městského prostředí je prospěšné podporovat vznik vodních ploch na terénu jako součásti vegetačních úprav, a umožnit tedy také jejich plnohodnotné započítání do kalkulace podílu zeleně.

Odůvodnění námítky:

Vodní plochy tvoří přirozenou součást krajinářského řešení území s pozitivním dopadem na mikroklima a biodiverzitu, což jsou hlavní přirozené motivace pro zavádění regulativu podílu zeleně do územně plánovací dokumentace. Vodní plochy jsou dále např. součástí poldrů se stálou vodní hladinou jako důležitého nástroje zadržování vody v území a omezení negativních důsledků přívalových dešťů v souvislosti s klimatickou změnou.

Stávající znění sice vodní plochy umožňuje pro zápočet podílu zeleně, ale pouze jako doplňkový prvek do 10 % výměry, a především mimo započitatelnost do základní výměry *vegetačních úprav na terénu*. Upřednostňování vegetačních úprav na terénu bez nároku na jejich kvalitu (tedy např. běžný trávník) oproti vodním plochám je proti smyslu politik adaptace na změnu klimatu včetně udržitelného nakládání s dešťovou vodou a přehřívání měst.

Vodní prvek jako prostor pro jímání dešťových vod velmi efektivně zadržuje vodu v místě a umožňuje její odpar, který na rozdíl od prostého podzemního vsaku navíc pozitivně ovlivňuje mikroklima.

Příklad kvalitní vegetační úpravy s vodní plochou, která je ve zveřejněném Návrhu ÚP pouze doplňkovým prvkem k podílu zeleně:



vodní plochy ve vegetačních úpravách



vodní plochy ve vegetačních úpravách

Návrh úprav textové části (nezahrnuje návrh úprav souvisejících s výše uvedenými námítkami):

(F40) Podíl zeleně představuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně z celkové plochy dotčené stavebním záměrem. Celkovou plochou dotčenou stavebním záměrem se rozumí pozemek nebo vlastnický či provozně propojený soubor pozemků utvářející spojitou plochu, na níž se umísťuje 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, přičemž do vegetačních úprav na terénu se započítávají i vodní plochy na terénu; 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) zatravnovací 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

5. Posuzování liniových staveb dopravní a technické infrastruktury v rámci posuzování podílu zeleně

Znění námítky:

Požadujeme jednoznačněji formulovat ustanovení, podle kterého nejsou plochy liniových staveb dopravní a technické infrastruktury předmětem posuzování podílu zeleně ani v případech, pokud jsou tyto stavby umísťovány jako součást rozsáhlejších záměrů a souborů staveb

Odůvodnění námítky:

V článku (F41) Návrh ÚP stanoví, že se podíl zastavění a podíl zelně neuplatní mimo jiné pro *liniové stavby veřejné a dopravní infrastruktury* (písm. a)). Podoba této formulace nicméně může vést k výkladovým nejasnostem, v jakých případech se uplatní.

Pokud by při rozhodování v území převládl nevhodný výklad, že ustanovení se týká pouze samostatně umísťovaných staveb veřejné dopravní infrastruktury a nikoli komunikací umísťovaných jako součást souborů staveb včetně zástavby, jednalo by se o zásadní disproporci požadavků Návrhu ÚP pro různé záměry. Záměry zástavby umísťované do již povolené nebo existující uliční sítě by pak měly výrazně odlišné – mírnější požadavky na podíl zeleně než záměry, jejichž součástí je i výstavba uliční sítě (plocha uliční sítě tvoří obvykle okolo 30% podílu území jednotlivých lokalit a z logiky věci jde o primárně zpevněné plochy určené pro pohyb pěších a cyklistů a pojezd vozidel).

Výsledkem by byl zcela odlišný charakter zástavby podle velikosti záměru (tedy náhodný), což jistě není žádoucím důsledkem aplikace Návrhu ÚP, neboť ten má naopak důsledně stanovit charakter zástavby v území podle celkové urbanistické koncepce. Předkládat řešení území jako celku je přitom žádoucí a přináší nepochybně kvalitnější výsledky než fragmentace postupu. Záměrem zadavatele a zpracovatele Návrhu ÚP jistě přitom není diskriminovat ty stavebníky, kteří řeší koncepčně rozsáhlejší území a kteří tedy v území namísto města sami budují veřejnou infrastrukturu.

Ze všech shora popsaných důvodů zdvořile žádáme o zapracování navržených úprav do Návrhu ÚP před jeho závěrečným projednáním

a zůstáváme s pozdravy

Za Pardubickou Rozvojovou, a.s.

Ing. Tomáš Lain, předseda představenstva a Ing. Josef Šedivý, člen představenstva

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v části 1 bezpředmětná. O námitce v části 2 je rozhodnuto následovně:

- korekce započitatelných ploch zeleně - vyhovuje se;
- zápočet podílu zeleně zohledňující vysokou zeleň – zamítá se;
- zápočet podílu zeleně vodními plochami – zamítá se;
- posuzování podílu zeleně - liniové stavby dopravní a technické infrastruktury- vyhovuje se.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 2634/1, 2634/2, 4068, 5170, 5171, 5172, 5184, 5185, 5186, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN společnost Pardubická Rozvojová, a.s. Namítající společnost 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.

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 a 2.

1. Podmínka Územní studie – vyloučení stabilizovaných ploch definovaných vydaným územním rozhodnutím

Námítka ve své první části směřuje do zúžení rozsahu územní studie US-25 s požadavkem na vyloučení pozemků dotčených vydaným územním rozhodnutím.

V návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání je podmíněnost rozhodování v území zřejmá z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je plocha 183-P, v níž se pozemky podatele námítky nacházejí, podmíněna zpracováním územní studie US-25 Prokopka.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Využití pozemků dotčených námitkou se od opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětného území nedotkla.

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

Rozsah územní studie US-25 byl v návrhu pro 1. opakované veřejné projednání i v návrhu pro 2. opakované veřejné projednání totožný.

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 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 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, respektive pro rozhodování v území je nutné podmínky prostorového uspořádání území specifikovat podrobněji.

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.

Ke dni vyhodnocení této námítky probíhá zpracování územní studie Palackého-sever, která kromě předmětného území řeší i území navazující v rozsahu daném platným územním plánem města Pardubice. Obecně platí, že rozsah územní studie při jejím zpracování musí být vždy stejný nebo větší, než plocha se stanovenou podmínkou zpracování územní studie v ÚP. Není tedy ničím vyloučeno, že studie může být větší než území dotčené podmínkou. O jejím pořízení včetně zvětšení rozsahu, pokud je to smysluplné a odůvodnitelné, rozhoduje dle stavebního zákona pořizovatel dané územní studie. V případě, že se studie zpracovává pro větší území, než je stanoveno územním plánem, musí být taková úprava v samotné územní studii a v protokolu při její registraci řádně zdůvodněna.

Smyslem zpracování územní studie je zajištění koordinace budoucího rozvoje území zejména z hlediska výstavby dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství pro účely prostupnosti území, zajištění jeho efektivního a hospodárného využití ve vazbě na cíle a úkoly územního plánování.

Podmínka zpracování územní studie tedy neomezuje využití území v případě, že je pro dané území již pořízena územní studie, ale zajišťuje nezbytnou koordinaci budoucího rozvoje pro případ, že již pořízená územní studie bude zrušena.

2. Podíl zeleně

Námítka ve své druhé části směřuje proti podílu zeleně. Tato část věnovaná podílu zeleně zahrnuje problematiku obsaženou v námitce pod body 2 až 5.

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 použít i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Poživatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Využití pozemků dotčených námitkou se od 1. opakovaného veřejného projednání změnilo, přesněji byla upravena koncepce podílu zeleně ve vztahu k jednotlivým zastavitelným plochám. Po 1. opakovaném veřejném projednání byla mj. i na základě námítky uplatněné totožným podatelem v rámci opakovaného veřejného projednání koncepce podílu zeleně v zastavitelných plochách modifikována.

Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Korekce započítatelných ploch zeleně

Námitka směřuje do obecných definic navázaných na podíl zeleně v zastavitelných plochách, kdy podatel námítky nabízí úpravy obecných definic zejména v odstavci (F40).

V návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití 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“. Podíl zeleně je stanoven v textové části ÚP, v kapitole F.1.5 „Plochy smíšené“, v odstavci (F06), kde je pro plochy (SO) stanoven podíl zeleně min. 20 % pro stavby občanského vybavení a min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.

Podatel námítky uvádí, že územní plán nenabízí jednoznačný výklad pro textaci ustanovení odstavce (F40), zejména pro opatření podílu zeleně mimo rostlý terén. Dle podatele námítky není postaveno najisto, zda zpracovatel stanovil povinnou skladbu opatření podílu zeleně mimo rostlý terén nebo měl na mysli pouze míru započítatelnosti jednotlivých opatření pro plnění podílu zeleně mimo rostlý terén. Ze znění regulací v odstavci (F40) je však zcela zjevné, že územní plán stanovuje míru započítatelnosti jednotlivých opatření, nikoliv jejich povinnou skladbu. Lze tak jednoznačně dovodit např. z textu uvedeného v odstavci (F40) písm. b) třetí odrážce, kdy procentuální podíl této zeleně může tvořit až 50 % celkového požadavku na podíl zeleně v ploše či pozemku, což je současně přesný podíl zeleně, která může být realizována mimo rostlý terén. Na ostatní druhy zeleně mimo rostlý terén tak již v případě využití maximálního procenta v této oblasti nezbyvá žádný podíl.

Námitka se však ve věci výkladu pojmů přijímá a návrh nového ÚP Pardubice je v textové části odůvodnění v kapitole G.8.3.3. Podíl zastavění a podíl zeleně doplněn zpracovatelem tak, aby se v budoucnu zabránilo dvojímu výkladu a případným nejasnostem při výpočtu podílu zeleně.

Dále podatel námítky polemizuje s omezením započítávání zeleně mimo rostlý terén do celkového podílu zeleně. Podatel námítky uvádí, že zavedení povinné složky zeleně na rostlém terénu nevede vždy ke kvalitně zpracovanému prostoru, naopak vymezení zeleně nad některými částmi staveb neomezuje funkčnost takové zeleně. S podatelem námítky lze souhlasit, že neudržovaná zeleň na rostlém povrchu může opticky působit méně hodnotně, než udržovaná zeleň např. na střeších budov. Nicméně je zde nezbytné podotknout, že tento stav platí i opačně – neudržovaná zeleň na střeších budov může působit rušivě a může být v důsledku omezení údržby též omezena její funkčnost. Je důležité uvést, že územní plán jako takový nemá nástroje, kterými by se mohlo udržování zeleně vymáhat.

Každý územní plán a každý jeho zpracovatel musí zvolit pro řešení územního plánu nejlepší možné řešení odpovídající nejen požadavkům jednoho subjektu nebo zkušenostem dílčího subjektu, ale nastavené koncepci jako celku.

Stanovení minimálního podílu zeleně zajišťuje minimální podíl zeleně na pozemku v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v případech, kdy je nezbytné zajistit minimální podíl zeleně např. ve výrobních areálech (ve formě izolační zeleně z důvodu zajištění vsakování dešťových vod a případné prostorové izolace areálu ve vztahu k okolní zástavbě), v plochách bydlení, občanského vybavení a rekreace (ve formě doplňkové zeleně) zajišťující také příznivé podmínky obytného nebo rekreačního území). Minimální podíl zeleně v urbanizovaném území je důležitým prvkem pro účely hospodaření s dešťovou vodou na pozemku, eliminace negativních projevů změny klimatu a z hlediska zajištění sídelní zeleně a rozvoje zelené infrastruktury v rozsahu veřejných i soukromých pozemků. Stanovením minimálního podílu zeleně je zajištěna vysoká kvalita obytného prostředí. Možnosti započítání ploch řešených jako součást zelené infrastruktury (např. vegetační střechy) představují motivační prvek a způsob, jak podpořit rozvoj prvků zelené infrastruktury.

Požadavek na zajištění části plochy zeleně vyplývající z podílu zeleně na terénu se odvíjí z požadavku na realizaci zeleně přirozeně dostupné uživatelům stavby a jejího okolí (případně i veřejně dostupné). U ploch na terénu lze předpokládat lepší efekty přirozeného koloběhu vody (vsakování, evapotranspirace) na mikroklima ve výškové hladině odpovídající přirozenému pohybu lidí.

V rámci úprav návrhu po 1. opakovaném veřejném projednání byly do návrhu ÚP Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání navrženy možné substituce části plochy zeleně vyplývající ze stanoveného podílu zeleně jinými formami zeleně a propustnými povrchy. Tato úprava byla reakcí na námítky a připomínky v rámci opakovaného veřejného projednání. Výsledný návrh byl veden snahou najít přijatelný kompromis mezi požadavkem na efektivitu využití zastavitelného území města a požadavkem na aplikaci adaptačních opatření.

Návrh podílu zeleně i nadále vyžadoval, aby polovina z plochy zeleně, jejíž nezbytná rozloha je odvozena z výměry plochy dotčené stavebním záměrem a procentně stanoveného podílu zeleně, byla stále na terénu, pod níž nejsou žádné podzemní stavby a který umožňuje vsakování vody. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že předpokladem je, že v rámci plochy na terénu vznikne komplexně pojaté kvalitní řešení se zastoupením všech prvků vegetačních úprav, tedy se zastoupením stromů, keřů, záhonů bylin, trávníku a včetně uplatnění adaptačních opatření jako např. dešťových záhonů, průlehů, tůní apod. Tento předpoklad vyplývá z ustanovení odst. C58 písm. b) návrhu nového ÚP. Detailní požadavek na uspořádání ploch zeleně však překračuje míru podrobnosti příslušející územnímu plánu.

Zhotovitel návrhu se při úpravách požadavků na podíl zeleně inspiroval i situací v ÚP jiných měst. Podobně koncipované podmínky jsou např. v platném ÚP hlavního města Prahy. Na rozdíl od tohoto řešení nejsou v návrhu ÚP Pardubice zohledněny stromy ve zpevněných plochách jako součást ploch zeleně na terénu. Důvodem je, že územním plánem není možné garantovat udržitelnost výsadeb stromů ve zpevněných plochách a ani náhradu poškozených nebo odumřelých jedinců.

Nejvíce propracované a zároveň poměrně flexibilní způsoby určení podílu zeleně ev. ploch umožňujících vsakování vody jsou řešeny v Berlíně, Malmö, Montrealu či Helsinkách. Jde o koncepty tzv. biotope area factor (BAF) či green space factor (GSF). Koncepty vychází z toho, že pro město nebo jeho části jsou stanoveny hodnoty BAF/GSF, kterých je nutno u staveb dosáhnout a pak indexy pro jednotlivé typy ploch. Nejvyšší index (1) mají plochy na terénu, plochy zeleně na konstrukci mají nižší index (0,5-0,9 u GSF a 0,5-0,7 u BAF), nejnižší index mají polopropustné povrchy a index 0 mají zpevněné povrchy. Investor volí různá opatření v různém rozsahu tak, aby dosáhl požadované hodnoty faktoru. Aplikace faktorů jako vyjádření podílu zeleně v podmínkách města Pardubice by vyžadovala dohodu na strategiích zelené infrastruktury ve městě, jejíž součástí by bylo stanovení požadované hodnoty vybraného faktoru pro plochy ve městě. Tuto strategii ani dohodu nelze řešit v návrhu ÚP.

Pro podporu řešení podílu zeleně v návrhu ÚP Pardubice je podstatné, že výše uvedené metody BAF/GSF hodnotí zastoupení zeleně na terénu nejvyšším indexem (1) z možných opatření. Tedy i v rámci této metody je v přístupu k řešení zeleně prioritní uplatnění zeleně na terénu. Proto i návrh ÚP Pardubice pro 2. opakované veřejné projednání vztahoval povinnost zachování minimálně 50% podílu zeleně na rostlém terénu s ohledem k nastavené koncepci zeleně jako celku.

V případě podílu zeleně byl pro stavby bydlení v návrhu pro 3. opakované veřejné projednání navržen nižší podíl zeleně v plochách SO a SK zahrnutých do struktur KBH a OBH z důvodu jejich efektivnějšího využití. V případě multifunkčních objektů bude rozhodovat o požadavcích na podíl zeleně převažující podíl 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). V tomto ohledu se požadavku podatele vyhovuje zčásti, neboť předmětné pozemky se nacházejí ve strukturách zástavby OBH a OBD. Zčásti se vyhovuje právě proto, že struktury zástavby OBD se popisovaná úprava nedotýká. Zároveň je nutné uvést, že návrh pro 3. opakované veřejné projednání v plochách se stanoveným typem zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná) umožňuje náhradu vegetačních úprav na terénu vegetačními úpravami na konstrukci v případě, že vegetační souvrství činí min. 0,9 m. Jde tedy o možnost realizovat zeleň např. 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.

Důvodů pro popsanou úpravu je několik. Struktury hmotné výstavby jsou efektivním řešením výstavby zohledňujícím základní vizi územního plánu (viz kap. G.4). Omezení neefektivního využívání veřejných prostranství pro parkování vozidel přispívá i k redukci rozšiřování města do krajiny. Podstatným důvodem je i snaha o vytvoření podmínek pro rozvoj bydlení v období bytové krize v České republice.

Z tohoto důvodu se námitce v části věnované úpravě podílu zeleně vyhovuje.

Zápočet podílu zeleně zohledňující vysokou zeleň – stromy, a zelení porostlé vertikální plochy a konstrukce

Dále podatel námítky uvádí, že podíl zeleně zcela opomíjí vzrostlou zeleň, která je pro mikroklima a uživatelský komfort obyvatel klíčová. Zde pořizovatel uvádí, že se jedná o mylnou interpretaci územního plánu podatelem. Podíl zeleně na rostlém terénu samozřejmě zahrnuje také vzrostlou zeleň, nejen úpravy ve formátu 2D, tj. zatravnění apod. O této skutečnosti je možné se přesvědčit jak ve výrokové části např. u ploch výroby, pro které je také stanoven minimální procentuální podíl zeleně, tak v odůvodnění: „*Stanovení minimálního podílu zeleně zajišťuje minimální podíl zeleně na pozemku v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v případech, kdy je nezbytné zajistit minimální podíl zeleně např. ve výrobních areálech (ve formě izolační zeleně z důvodu zajištění vsakování dešťových vod a případné prostorové izolace areálu ve vztahu k okolní zástavbě)*...“.

Územní plán však nemůže garantovat udržitelnost výsadeb stromů ve zpevněných plochách ani náhradu poškozených jedinců, proto nejsou v návrhu nového ÚP Pardubice zohledněny stromy ve zpevněných plochách jako součást ploch zeleně na terénu.

Zelení porostlé vertikální plochy a konstrukce sice vizuálně zpříjemňují pobytový prostor, ale dle mínění pořizovatele nemohou nikdy z principu nahradit pobytovou horizontální zeleň sloužící k denní rekreaci přirozeně dostupnou uživatelům. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že předpokladem je, že v rámci horizontální zeleně na terénu vznikne komplexně pojaté kvalitní řešení se zastoupením všech prvků vegetačních úprav, tedy se zastoupením stromů, keřů, záhonů bylin, trávniku a včetně uplatnění adaptačních opatření jako např. dešťových záhonů, průlehu, tůní apod.

Z výše uvedených důvodů se námitka v části úprav zápočtu podílu zeleně zohledňující vysokou zeleň zamítá.

Zápočet podílu zeleně vodními plochami

Další část námítky se týká zrušení omezení zápočtu vodních prvků pouze do zeleně stanovené mimo rostlý terén. Zde platí obdobně vše, co se týká první části námítky k zeleni. Zpracovatel byl veden výše popsanými důvody pro stanovení poměru zeleně realizované na terénu a poměru zeleně realizované mimo rostlý terén, kam zařadil též vodní plochy. Územní plán tedy využití vodních ploch v rámci úprav zeleně při realizaci staveb nezapovídá. Ovšem v územích, k nimž se podíl zeleně vztahuje, ale předpokládá se zde dominance zástavby, se neočekává zvýšený podíl vodních ploch. I z doložených projektů podatelem námítky vyplývá, že se jedná spíše o úpravy veřejných prostranství v dosahu obytného zázemí měst. V plochách veřejných prostranství je podíl zeleně výrazně vyšší, tudíž i poměr vodní plochy v tomto území významně roste.

Z výše uvedených důvodů se námitka v části úprav zápočtu podílu zeleně zohledňující vodní plochy zamítá.

Posuzování liniových staveb dopravní a technické infrastruktury v rámci posuzování podílu zeleně

V příslušném odstavci výrokové části ÚP jsou uvedeny případy staveb a zařízení, pro které se podíly zastavění a zeleně neuplatní bez ohledu na to, v jaké jsou zařazeny ploše s rozdílným způsobem využití. Mezi vyjmenovanými výjimkami jsou uvedeny i liniové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury. Namítající poukazuje na nejednoznačnost formulace tohoto ustanovení.

Námítce se v části věnované posuzování liniových staveb dopravní a technické infrastruktury v rámci posuzování podílu zeleně vyhovuje. Návrh nového ÚP Pardubice byl v textové části odůvodnění v kap. *Podíl zastavění a podíl zeleně* doplněn o podrobnější výklad využití výjimek staveb a zařízení, pro které se podíly zastavění a zeleně neuplatní bez ohledu na to, v jaké jsou zařazeny ploše s rozdílným způsobem využití.

Závěrečné shrnutí vyhodnocení námítky týkající se podílu zeleně:

Části námítky směřující k úpravě podílu zeleně se na základě výše uvedených skutečností se zčásti **vyhovuje**.

V částech námítky věnovaných upřesnění pojmů s cílem jednoznačného výkladu se **vyhovuje**, textová část odůvodnění návrhu nového ÚP Pardubice byla na základě této námítky v kapitole *Podíl zastavění a podíl zeleně* upravena zpracovatelem tak, aby byl výklad pojmu podíl zeleně jednoznačný, a to včetně podrobnějšího výkladu využití výjimek staveb a zařízení, pro které se podíly zastavění a zeleně neuplatní bez ohledu na to, v jaké jsou zařazeny ploše s rozdílným způsobem využití.

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. 1-9, 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. 39

Michal Loučka

Pardubice

Námitka podána dne 22.9.2025, pod č. j.: MmP 129949/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna užívání – z orné půdy na rodinné bydlení.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Dobrý den, obec Mnětice které jsou v spádové oblasti Pardubice už dlouho postrádají rozvoj obce . Bohužel obec se potýká s nemožností výstavby a obec tak stárne a jen se čeká až někdo ze starších majitelů odejde aby poté mladá rodina měla šanci na alespoň rekonstrukci stávající staré nemovitosti .Proto v obci , která nemá co nabídnout mladým nejsou základní věci jako je obchod, škola popřípadě školka, hospoda.

To vše již ix let konzultuji i se starostou obce .

Rád bych toto alespoň trochu změnil .

Mé stávající pozemky , které svojí bonitou jsou využívány cca 20 let jen na pastviny bych rád změnil na možnost typu výstavby pro rodinné bydlení , tak aby i moje děti mohli zůstat a žít život v obci kde vyrůstali.

K pozemkům vede přístupová cesta, veškeré sítě jsou na hranici pozemku .

Do budoucna je také možnost pokračujícího rozvoje v tomto regionu velice zajímavá . Sousední městské pozemky svoji bonitou by byli vhodné poté na další rozšíření případně výstavby rodinného typu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 450/9, 450/10, 450/44,450/52, k.ú. Mnětice, vlastní dle údajů v KN pan Michal Loučka. 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 zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky p.č. 450/9, 450/10, 450/44 v k.ú. Mnětice vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, pozemek parc. č. 450/52 v k.ú. Mnětice jako stabilizovaná plocha „B-BYDLENÍ“.

Námitka směřuje proti vymezení plochy jako nezastavitelné, kterou namítající požaduje změnit na plochu vhodnou pro umístění rodinných domů. Z kontextu podané námitky a s ohledem na převažující způsob využití území obce Mnětice se pořizovatel domnívá, že podatel měl na mysli změnu na plochu „B-BYDLENÍ“.

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený**

orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

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.

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

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme:

Podle stavebního zákona je třeba pro vymezení zastavitelných ploch prokázat potřebu jejich vymezení podle § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona. Na obecnější úrovni rámuje tuto povinnost ještě ustanovení § 18 odst. 4 stavebního zákona, které definuje jeden z cílů územního plánování takto: „*Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území*“.

Podle metodického pokynu č.j. MMR-1640/2022-81 z roku 2022, který pro vyhodnocení této potřeby doporučuje Ministerstvo pro místní rozvoj, musí být následně pro rozvoj daného způsobu využití vždy přednostně vyhodnocena kapacita zastavěného území, vhodná pro rozvoj daného způsobu využití. V případě, že vyhodnocenou potřebu účelových jednotek není možné umístit do zastavěného území, tedy do stabilizovaných ploch nebo ploch přestavby, je přípustné pro rozvoj daného způsobu využití vymezit zastavitelné plochy.

Podrobné vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení je uvedeno v textové části odůvodnění územního plánu, v kapitole G.5.3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“, konkrétně v kapitole G.5.3.2.1 „Plochy bydlení“. Z tohoto vyhodnocení vyplývá, že v ÚP Pardubice jsou vymezeny rozvojové plochy pro bydlení v dostatečném rozsahu. Kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch navrhovaných Územním plánem Pardubice pro rozvoj bydlení (včetně plochy smíšených) pokrývá celkovou potřebu nových bytových jednotek v Pardubicích s rezervou.

Dále upozorňujeme, že území obce Mnětice se nachází v hlukovém ochranném pásmu letiště Pardubice, pro které jsou vymezeny specifické podmínky možné zástavby.

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. 1-9, 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
- Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj č.j. MMR-1640/2022-81 z roku 2022

NÁMITKA Č. 40

Pavel Heřmanský

Pardubice

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 133648/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Namítající požaduje, aby byl novým územním plánem vzat v potaz stav navržený ve XX. změně ÚP Pardubice, který byl posouzen a vyhodnocen v SEA k XX. změně ÚP, tak jak je vyznačeno v příloze č.3. Jedná se o část pozemku č. 460/2 v k.ú. Mnětice o velikosti 2000 m² která je vyhodnocena jako pro zástavní přípustná v SEA k XX. změně ÚP - viz příloha č.4 a aby tak byl alespoň částečně obnoven stav, který je zaznamenán na historických mapách - viz příloha č.5.

Namítající požaduje, aby plocha 2000 m² jako část p.č. 460/2 v návaznosti na stávající sídlo známé pod místním názvem „STARÁ MYSLIVNA", která ve stávajícím platném územním plánu leží ve funkční zóně BV-bydlení venkovské, byla zařazena rovněž do funkční zóny BV-bydlení venkovské. Viz příloha č.1 a č.2.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

ODŮVODNĚNÍ Z HLEDISKA HISTORICKÉHO A TECHNICKÉHO

Námitka se vztahuje k tomu, co bylo předmětem posouzení již ve XX. změně ÚP a označeno v SEA pod číslem 37a za návrh podmíněně přípustný.

Námitka poukazuje na to, že ke „staré myslivně" v k.ú. Mnětice přiléhala další stavení a zahrada – sad. Pozůstatkem tohoto stavuje stávající pozemek p.č. 460/2, na kterém se stavby a zahrada nacházely. Po asanaci staveb bylo zbořeníště, zahrada a sad rozorány do současného stavu.

-dopravně je lokalita přístupná po veřejné komunikaci

-napojení na elektřinu je v místě ze stávajícího nadzemního vedení 1 kV

-zdroj vody bude nově realizován vlastní v místě a na pozemku námitky

-dešťové vody budou likvidovány vsakem v místě na pozemku navrhované změny

-spláskové vody budou svedeny buďto do nepropustné jímky na vyvážení nebo budou likvidovány v domovní ČOV s vyvedením vyčištěné vody do drenážního systému, který bude umístěn na p.č. 460/2, jehož výměra přes 6.000 m² k tomuto účelu plně postačuje. Na ČOV může být připojena i stavba současné „staré myslivny".

ODŮVODNĚNÍ Z HLEDISKA URBANISTICKÉHO

Nejedná se o fragmentaci volné krajiny, návrh není v izolované poloze bez vazby na urbanizované území, ale doplňuje stávající zástavbu v místě, kde již dříve zástavba existovala.

ODŮVODNĚNÍ Z HLEDISKA ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Celá plocha vyznačená v námitce je zařazena do IV. třídy ochrany ZPF.

Přílohy

č.1 výkres se zákresem námitky v platném ÚP

č.2 výřez z návrhu ÚP - výkres změn se zákresem námitky

č.3 plocha 37a posuzovaná v XX. změně ÚP ve větším rozsahu než je nynější námitka

č.4 výtah ze SEA, lokalita 37a

č.5 historická mapa
Č.6 výpis z LV namítajícího

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 460/2, k.ú. Mnětice, vlastní dle údajů v KN pan Heřmanský Pavel a pan Ing. Kovář Karel. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Požizovatel 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 se způsobem využití „NSz- PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ na předmětném pozemku, jehož část (v rozsahu cca 2000 m²) namítající požaduje vymežit jako plochu pro bydlení v návaznosti na stavební parcely č. 62, č. 141 a pozemkové parcely č. 444, 497/6, 535/1 v k.ú. Mnětice, které jsou vymezeny jako stabilizovaná plocha pro bydlení – s odkazem na starou myslivnu.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení územní rezervy, funkční vymezení a plošná zastavitelnost předmětných pozemků od opakovaného veřejného projednání nezměnily, 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.

Nad rámec výše uvedeného poskytujeme tyto informace:

Namítajícím uváděná lokalita 37a byla vyjmuta z řešení XX. Změny Územního plánu města Pardubice, a to na základě negativního stanoviska Ministerstva životního prostředí jakožto dotčeného orgánu.

Dle Politiky ÚR v kapitole 3.2 Koncepce patří mezi kritéria pro rozhodování o změnách v území upřednostňování rozvoje bydlení uvnitř zastavěného území a předcházení prostorové sociální segregaci, zamezení fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a zaborům ploch veřejné zeleně a dalších prvků přírodního charakteru sloužící svému účelu. Podobně je i stanovena koncepce rozvoje pro nový územní plán Pardubice – tedy hledat rezervy pro bydlení uvnitř zastavěného území a v maximální možné míře omezit plošný rozvoj oddělených sídel ve volné krajině s cílem chránit nezastavěné území a zachovat hodnotu obklopení sídel volnou zemědělskou krajinou s výraznými kompozičními prvky vodních toků a doprovodné 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. 1-9, 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
- Spis XX. změny Územního plánu města Pardubice, č. 45183/2015

NÁMITKA Č. 41

Milanka Dvořáčková

Pardubice

Námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135773/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Nesouhlasím přeřazením mé oblasti do KBD.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Naše oblast patřila podle stávajícího UP do BP, Můj syn je předseda SVJ našeho domu a také zastává stejný názor. Ze dvou stran jsme obklopeni velmi vysokými bytovými domy cca 7 n.p a v dohledové vzdálenosti i 12 n.p , BP tedy bydlení nízkopodlažní předměstské má v přípustné využití doplňkové - stavby pro bydlení do 4.np tedy menší bytové domy. Náš dům má jen 2 n.p. a velikostně nijak nevybočuje velikostí hmoty okolní zástavbě. Ve stávajícím UP byl tedy přechod od velikých panelových domu ve velmi krátké vzdálenosti od našeho domu řešen pozvolným přechodem k vzdálenějším rodinným domům. Dle nového UP máme být v KBD a tedy Objemově a měřítkově drobná zástavba a zástavba charakteru venkovských domů tvořená menšími stavebními objemy (například rodinné domy) z čehož nevyplývá, zda dům, který je objemově stejný jako rodinný dům, může být bytový. Pokud by tomu tak nebylo tak by nám to v budoucnu mohlo znemožnit případnou nástavbu přístavbu (která by samozřejmě objemově opět nevybočovala z objemu okolních staveb) atd. Dle mého názoru by tedy oblast v těsné blízkosti velmi vysokých panelových domů měla být přeřazena do nějaké oblasti, která by měla lépe řešit přechod od velkých panelových domů k rodinným domům. Přechod by měl být tedy pozvolný stejně tak jak to řešil stávající UP. Nejdříve vysokopodlažní bytové domy pak nízkopodlažní bytové domy a pak teprve rodinné domy

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela st. p.č.242, k.ú. Studánka, na které je v ulici Rumunská umístěn bytový dům č.p. 231 s šesti bytovými jednotkami, je v osobním vlastnictví. Bytovou jednotku označenou v katastru č. 231/6 včetně podílu na společných částech vlastní dle údajů v KN paní Milanka Dvořáčková S.K.Neumanna 91, Zelené předměstí, 530 02 Pardubice. Namítající je spoluvlastníkem uvedených nemovitostí.

Požizovatel 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 předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou st. p.č. 242, k.ú. Studánka součástí stavové plochy se způsobem funkčního využití „B – BYDLENÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětný pozemek je stabilizovanou stavovou plochou v zastavěném území města. 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 S158 označenou KBD, tedy kompaktní blokovou drobnou zástavbu.

Námitka nevytyčuje konkrétní požadavek na změnu, lze však dovodit, že podatelka se obává, zda vymezené funkční využití plochy, tj. „B – BYDLENÍ“, do které je zahrnuta výše uvedená nemovitost, neznemožní případnou nástavbu či přístavbu dotčené nemovitosti. Zároveň se subjektivně vyjadřuje k výškovému zónování zástavby.

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. *V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovená maximální výška zástavby* 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.

Nad rámec výše uvedeného poskytujeme tyto informace:

V textové části ÚP v kap. F.1.1. jsou stanoveny podmínky pro využití plochy B, přičemž hlavním využitím plochy je bydlení v bytových a rodinných domech, jsou tedy uvažovány a tj. přípustné obě varianty využití objektů. Obava je tedy zcela bezdůvodná. Rozdíly mezi bytovým domem a rodinným domem jsou mj. dány obecně technickými požadavky na budovy.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“ a jsou zohledněny výšky stávající zástavby. Návrh výškového uspořádání z nich vychází a definuje nově maximální výšky. V případě dotčených pozemků se jedná o plochu V206 se stanovenou max. výškou 12 m, přičemž v okolí jsou i vícepodlažní bytové domy v ploše ozn. V161 s max. výškou 18 m, zahrnující bytové domy v ulici Na Drážce (4NP + technické podlaží) a dále též v plochách označených V164, V165 bytové domy se stanovenou max. výškou 30 m (8NP+technické podlaží). Úvahy, které jsou v námitce předestřeny jsou návrhem ÚP zpracovány a dodefinovány a respektující výše popisovaná pravidla výškového zónování. Podmínky prostorového uspořádání jsou dále stanoveny ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S158 označenou KBD, tedy kompaktní blokovou drobnou zástavbu. Zóny určující typ struktury zástavby vycházejí převážně ze stávajícího charakteru a struktur zástavby v území pro účely její stabilizace a ochrany, vyjadřují cílové (stávající i navrhované) uspořádání území dle typů struktur zástavby.

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. 1-9, 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. 42

Jaromír Kucián

Pardubice

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 134606/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Odkazuji na námitky a připomínky učiněné v předchozích podáních a uplatňuji je znovu.

8. Vyznačená změna 171-P blokuje náš pozemek jako územní rezervu pro sportoviště univerzity. S tím nesouhlasím.

9. zůstává zachována územní rezerva pro DOL – dříve námitka 2

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

AD.8 Na pozemku 1415/7 k.ú. Pardubice je zřizována územní rezerva pro sportoviště univerzity, aniž s pozemky univerzity (univerzitního klubu) bezprostředně sousedí (cca. 50 m). Návrh nerespektuje částečně zkonsumované ÚR č.j. 34142/2013, když dle něj byly vybudovány komunikace (IO 01 – Zpevněné plochy) a uložena potrubí kanalizace, vody a elektro.

AD. 9 Přes pozemek 1415/7 je dále vedena čára pro územní rezervu DOL – modrá čára (dříve hnědá) ačkoliv i dříve bylo stanovení této rezervy v rozporu s zák. 114/1995 Sb. (viz předchozí podání).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1415/7, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Ing. Jaromír Kucián a paní Věra Kuciánová. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

Požizovatel 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 z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek p.č. 1415/7, v k.ú. Pardubice, vymezen jako zastavitelná plocha „OS SPORT“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětný pozemek, je zařazen do přestavbové plochy 171-P a přes část pozemku (směrem k řece) vede plocha územní rezervy R 57. V návrhu ÚP pro 2. 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 V1203 s maximální výškou 9 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S095 AD, tedy areálovou (pavilónovou) drobnou zástavbu.

Námitka směřuje proti vymezení přestavbové plochy 171-P a dále proti vymezení plochy územní rezervy R 57 na předmětném pozemku.

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

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.

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

Dle § 31 odst. 4 stavebního zákona je Politika územního rozvoje ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů a Územní plán Pardubice ji proto musí plně respektovat. Pro ÚP je závazná Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1-9 (závazná od 1.10.2025).

Politika územního rozvoje ČR stanovuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Jedním z požadavků je i vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

ÚP požadavek splňuje. Území podél řek v prostoru sportovně rekreačních areálů je z větší části dosud nezastavěno a nevyužito, což lze považovat za výrazný potenciál území města. Kompaktní město regionálního významu, dané velikosti urbanizovaného území by mělo svým obyvatelům nabídnout dostatečné plochy pro každodenní rekreaci a sportovní aktivity. Pro rozvoj rekreace v přímé dostupnosti z kompaktního města jsou vymezeny významné sportovně – rekreační areály zahrnující plochy pro hromadnou rekreaci nebo sport (intenzivní rekreace) a plochy veřejné zeleně (extenzivní formy rekreace) a vymezené vždy ve vazbě na jednu z řek v území. Rekreace a sport rozvíjené ve vazbě na řeky vytvářejí podmínky pro lepší využití krajinného zázemí města, rozvoj sportovní aktivity obyvatel, přispívají k lepšímu zdraví a kondici obyvatel. Vytvořením atraktivního rekreačního prostředí budou řeky více využívány a zapojovány do struktury města, zatímco obyvatelé města získají vhodné prostory pro každodenní rekreaci a sportovní aktivity.

Pro rozvoj sportu na území města Pardubice vymezuje územní plán nové plochy sportu (OS) 171-P pro rozšíření sportovního zařízení Univerzity Pardubice.

V souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán vymezí plochy a koridory pro územní rezervy jejichž potřebu a plošné nároky je nutné prověřit. Územní plán Pardubice vymezuje plochy územních rezerv R50a, R50b, R51c, R52, R54a, R54b, R54c, R56, R57 pro budoucí prověření úpravy parametrů (směrové vedení, hloubka) plavební dráhy Labe (Labská vodní cesta) v úseku Chvaletice – Přelouč – Pardubice na parametry minimálně třídy Vb, včetně umístění druhé plavební komory (plocha územní rezervy R61) v rámci plavebního stupně Pardubice. Plochy územních rezerv jsou vymezeny z důvodu ochrany území pro možnou budoucí realizaci plavebního kanálu pro účely splavnění Labe. Realizace plavebního kanálu je předpokladem pro jeho využití odpovídající budoucím potřebám provozu lodní dopravy na splavněném úseku řeky Labe. Záměr musí být nejprve posouzen z hlediska vlivu na zájmy ochrany přírody a krajiny, proto je podmínkou pro prověření ploch územních rezerv prověření střetu záměru se zájmy ochrany přírody a krajiny (střet se skladebnými částmi územního systému ekologické stability – LBC vloženým do NRBK), a také posouzení potřebnosti realizace splavnění Labe s ohledem na vysokou míru zásahů do území.

Splavnění Labe

Podle záměrů Ředitelství vodních cest má být v rámci komplexního projektu splavnění Labe do Pardubic labská vodní cesta prodloužena o 24 km až do plánovaného nákladního přístavu v Pardubicích, resp. až o 33 km pro rekreační plavbu do Kunětic.

Klíčovou částí celého záměru je stavba Stupeň Přelouč II, která má zahrnovat vybudování plavebního kanálu v délce cca 3 150 m s novou plavební komorou a další související stavby. Z důvodu kolize se zájmy ochrany přírody je tento projekt v současné době pozastaven.

Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití (a tedy umísťování staveb v souladu se stanoveným způsobem využití) lze jen na základě pořízení změny 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. 1-9, 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. 43

Pavel Heřmanský
Pardubice

Námitka podána dne 29.9. 2025, pod č. j.: 133651/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Namítající požaduje, aby nebyla návrhem nového územního plánu k opakovanému veřejnému projednání měněna plocha s rozdílným způsobem využití VL - lehká výroba, navržená v návrhu ÚP k prvnímu veřejnému projednání.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

ODŮVODNĚNÍ Z HLEDISKA HISTORICKÉHO A TECHNICKÉHO

Lokalita byla návrhem ÚP Pardubice k prvnímu veřejnému projednání určena pro způsob využití VL - lehká výroba. Tento návrh má z hlediska urbanistické koncepce logiku v tom, že poskytuje v místě možného rozvoje areálů ERA a FOXCONN jedinou možnost, která ještě v území průmyslové zóny existuje.

- napojení na veškerou technickou infrastrukturu je v místě zajištěno
- napojení na dopravní infrastrukturu je v místě zajištěno
- dešťové vody budou likvidovány vsakem na pozemku VL
- v lokalitě je historicky umístěna funkční posilovači stanice horkovodu

ODŮVODNĚNÍ Z HLEDISKA ZÁBORU ZĚMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Celá plocha vyznačená v námitce je zařazena do IV. třídy ochrany ZPF. Jde o půdy velmi málo produkční.

Přílohy

č.1 výřez z návrhu ÚP k prvnímu veřejnému projednání

č.2 výřez z návrhu ÚP k opakovanému veřejnému projednání

č.5 výpis z LV namítajícího

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pavel Heřmanský, Černoborská 54, 530 02 Pardubice – Mnětice je, dle údajů v KN, vlastníkem 50% pozemkové parcely p.č. 182/1, k.ú. Pardubičky.

Požizovatel 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 předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek součástí plochy „NP - PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit tak jak byla vymezena v návrhu k opakovanému veřejnému projednání, tj. plocha s rozdílným způsobem využití „VL - PLOCHA VÝROBY“.

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 použít i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil.

V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od opakovaného veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl p.p.č. 182/1, k.ú. Pardubičky součástí zastavitelné plochy s označením 801-Z se způsobem využití „VL – PLOCHA VÝROBY“.

Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Zastavitelná plocha 801-Z „VL – PLOCHA VÝROBY“ byla vypuštěna na základě nesouhlasu dotčeného orgánu Ministerstva životního prostředí.

Úřad územního plánování obdržel dne 30.03.2022 stanovisko dotčeného orgánu k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání s č.j.: MZP/2022/550/215, ve kterém vyslovil dotčený orgán Ministerstvo životního prostředí nesouhlas s vymezením plochy 801-Z „VL – PLOCHA VÝROBY“ a mimo jiné uvedl, že v platném ÚP je plocha vymezena jako KZ (krajinná zeleň) a jedná se o plochu v rámci zastavěného území bez vazby na volnou krajinu.

S dotčeným orgánem bylo po vydání předmětného stanoviska vedeno dohodovací řízení, v rámci z tohoto jednání vzešla dohoda č.j.: MZP/2023/550/321, kterou je dále nutné respektovat. V rámci dohodovacího řízení bylo řešeno, že na předmětném pozemku se nachází náletová zeleň, v bezprostřední blízkosti se nachází zahrádkářská osada, zároveň zde není přímá návaznost na areál stávající plochy výroby na severu (bariéra v podobě vlečky) a proto bylo vyhověno požadavku Ministerstva životního prostředí tzn. plocha s označením 801-Z „VL – PLOCHA VÝROBY“ byla vypuštěna, předmětná plocha byla zařazena do stabilizované plochy zeleně jako tomu bylo v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Na základě výše uvedeného se námitka zamítá.

Pro úplnost informací dodáváme, že na změnu funkčního využití není právní nárok, jelikož jsou nyní pozemky náletovou zelení je vymezení plochy „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ respektováním stavu území, a v podstatě i respektováním plochy vymezené v platném územním plánu, majitel tedy není nikterak krácen na svých současných právech.

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. 1-9, 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
- Stanovisko Ministerstva životního prostředí s č.j.: MZP/2022/550/215

NÁMITKA Č. 44

Josef Kroužel, Pavel Horáček
Pardubice

Námitka podána dne 28.9. 2025, pod č. j.: 133364/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vážení, v příloze zasílám námitku k návrhu územního plánu týkající se plánované výstavby kostela v městském obvodu Pardubice V. Součástí podání je také petice občanů vyjadřující nesouhlas s tímto záměrem.

Prosím o zaevidování a zohlednění těchto dokumentů v rámci projednávání územního plánu.

Přílohy:

- nesouhlas.pdf – individuální námitka
- petice-nesouhlas.pdf – petice občanů

Rozdělovník:

- Magistrát města Pardubic – odbor hlavního architekta (datová schránka: z3cbe2i)
- Městský obvod Pardubice V (datová schránka: qvkbz2p) S pozdravem Josef Kroužel

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti záměru výstavby kostela na sousedním pozemku - lokalita Milheimova / B. Němcové, Pardubice

V souladu s plánovanou změnou územního plánu a vydaným závazným stanoviskem tímto důrazně vyjadřujeme nesouhlas se záměrem výstavby kostela na sousedním pozemku v uvedené lokalitě. Navrhovaná stavba je v přímém rozporu s charakterem okolní zástavby, způsobem života místních obyvatel a kapacitními možnostmi daného území.

Uvádíme následující zásadní důvody: **Hluk a narušení klidu v rezidenční oblasti** - Církevní stavby jsou spojeny s pravidelnými bohoslužbami, svatbami, pohřby a dalšími akcemi, které generují zvýšený pohyb osob, automobilů a akustickou zátěž. Vzhledem k tomu, že se jedná o hustě obydlenou oblast, je zde vysoké riziko narušení klidu obyvatel, zejména o víkendech a večerních hodinách.

Nedostatek parkovacích míst - V lokalitě již nyní panuje výrazný nedostatek parkovacích kapacit.

Výstavba kostela by vedla k dalšímu zatížení veřejného prostoru, protože návštěvníci budou nuceni parkovat v okolních ulicích, což způsobí dopravní chaos, zhoršení dostupnosti pro rezidenty a zvýšené riziko dopravních nehod.

Absence veřejného hygienického zázemí - Církevní objekty obvykle neřeší dostatečně kapacitní veřejné toalety. V případě větších akcí může dojít k nežádoucímu využívání okolních prostor, což je hygienicky i společensky nepřijatelné. Je důvodná obava o znečišťování veřejného prostoru.

Ztráta zeleně a veřejného prostoru - Pozemek, na kterém má být kostel postaven, by mohl být využit jako veřejná zeleň, park nebo komunitní prostor, který by sloužil všem obyvatelům bez rozdílu. Stavba kostela by znamenala ztrátu této možnosti a další zahuštění zástavby.

Narušení urbanistického rázu čtvrti - Navrhovaná stavba svým charakterem, výškou a funkcí neodpovídá okolní zástavbě. Kostel jako dominanta může působit rušivě a narušit jednotný vzhled čtvrti, která je tvořena převážně obytnými domy s nízkopodlažní strukturou. Zároveň hrozí významné zastínění sousedních budov.

Nedostatečné zapojení veřejnosti do rozhodování Záměr výstavby kostela nebyl dostatečně komunikován s veřejností. Obyvatelé města Pardubice a hlavně dotčeného městského obvodu Pardubice 5 neměli možnost se k

projektu vyjádřit včas a transparentně. Vzhledem k významnému dopadu na kvalitu života je nezbytné, aby byl proces plánování otevřený, férový a reflektoval názory místních obyvatel.

Pokud budou vdaném plánu výstavby kostela podnikány jakékoli právní kroky, přejeme si být, jako přímí sousedé dotčené lokality, přizváni a informováni o průběhu řízení.

PETICE:

NÁMITKA PROTI ZÁMĚRU VÝSTAVBY KOSTELA - LOKALITA MILHEIMOVA / B. NĚMCOVÉ,

PARDUBICE

Já, níže podepsaný/á, tímto důrazně vyjadřuji nesouhlas se záměrem výstavby kostela na sousedním pozemku v uvedené lokalitě. Navrhovaná stavba je v rozporu s charakterem okolní zástavby, způsobem života místních obyvatel a kapacitními možnostmi daného území.

DŮVODY NÁMITKY:

- 1. Hluk a narušení klidu v rezidenční oblasti** Církevní akce generují zvýšený pohyb osob, automobilů a akustickou zátěž, což negativně ovlivní kvalitu života obyvatel.
- 2. Nedostatek parkovacích míst** Lokalita trpí nedostatkem parkovacích kapacit. Nová stavba by situaci výrazně zhoršila.
- 3. Absence veřejného hygienického zázemí** Při větších akcích hrozí nedostatečné řešení toalet, což může vést ke znečištění veřejného prostoru.
- 4. Ztráta zeleně a veřejného prostoru** Pozemek by mohl být využit jako park nebo komunitní prostor. Stavba kostela tuto možnost znemožní.
- 5. Narušení urbanistického rázu čtvrti** Kostel jako dominanta naruší jednotný vzhled čtvrti tvořené převážně obytnými domy.
- 6. Nedostatečné zapojení veřejnosti** Obyvatelé nebyli dostatečně informováni a neměli možnost se k projektu včas vyjádřit.

Petici podepsali:

Pavel Horáček, M. Šťovíček, Jana Šťovíčková, Marie Čaklová, Ing. Leona Šťovíčková, Josef Kroužel

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Námitka směřuje proti nesouhlasu výstavby kostela na nároží ulic Milheimova a B. Němcové. Pořizovatel doplňuje, že se jedná o pozemek st. p. č. 10526 v k.ú. Pardubice (dále jen „předmětný pozemek“).

Dle údajů v KN jsou namítající p. Kroužel a p. Horáček vlastníky parcely st. p. č. 3400 v k.ú. Pardubice. P. Šťovíčková je vlastníkem parcely st. p. č. 3399 v k.ú. Pardubice. Ostatní namítající jsou občany města Pardubice.

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. Ve vlastnictví namítajících jsou pozemky st. p. č. 3400 a 3399 v k.ú. Pardubice, které s předmětným pozemkem sousedí. 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 zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je předmětný pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Zařazení předmětného pozemku z hlediska prostorového uspořádání zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V219 s maximální výškou 21 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO

USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S180 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu.

Obsahem námítky je:

1. nesouhlas se záměrem výstavby kostela na sousedním pozemku v uvedené lokalitě. Navrhovaná stavba je v rozporu s charakterem okolní zástavby, způsobem života místních obyvatel a kapacitními možnostmi daného území.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se funkční vymezení předmětných pozemků 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.

Pořizovatel nad rámec řešeného uvádí, že územní plán dle stavebního zákona stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochranu jeho hodnot, urbanistickou koncepci a uspořádání ploch pro různé funkce. Uvedený pozemek je součástí plochy s rozdílným způsobem využití SO – plocha smíšená obytná, ve které je jako hlavní využití uvedeno bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech, občanské vybavení veřejné a občanské vybavení komerční. Proti zařazení lokality do plochy s rozdílným způsobem využití SO – plocha smíšená obytná námitka nesměřuje. Námitka řeší nesouhlas s konkrétním záměrem – výstavbou kostela.

Uvedená námitka svým obsahem přesahuje podrobnost řešenou v územním plánu, jelikož územní plán stanovuje obecné podmínky využití jednotlivých ploch s ohledem na jejich funkci. Posouzení přípustnosti konkrétních záměrů **nenáleží územnímu plánu, ale je řešeno v rámci navazujícího územního řízení** dle § 43 odst. 3 stavebního zákona (nebo jiným obdobným postupem), kdy se zjišťuje, **zda je záměr v souladu s územním plánem a dalšími 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. 1-9, 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. 45

Multitrans CZ s.r.o.

Jana Palacha 1590
Pardubice 530 02

zastoupen

Mgr. Jindřichem Jílkem (advokátem)

Dolní Újezd

Námitka podána dne 1.10. 2025, pod č. j.: 135780/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Námitky vůči návrhu změn územního plánu města Pardubice

Vážený,

obracím se na Vás v zastoupení mého klienta společnosti Multitrans CZ s.r.o., IČO 259 34 660, se sídlem Jana Palacha 1590, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice (dále jen „**klient**“), a tímto jménem klienta jako vlastníka pozemku parcelní číslo 596/1, v k.ú. Staré Čivice a obci Pardubice o výměře 2392 m² (dále jen „**dotčený pozemek**“), který je dotčen novým návrhem řešení územního plánu města Pardubice, podávám ve stanovené lhůtě do 7 dnů do 1. 10. 2025 od veřejného projednání změn následující námitky. Plná moc k zastoupení je v příloze.

I.

Tyto námitky směřují vůči veškerým návrhům změn nového územního plánu Statutárního města Pardubice, které se vztahují a dopadají na dotčený pozemek. Klient požaduje zachování podoby územního plánu v místě dotčeného pozemku tak, jak je vyznačen ve stávajícím platném územním plánu, tedy že na západní části dotčeného pozemku se nachází plocha určená pro výstavbu budov občanské vybavenosti.

Klient dále vlastní pozemek parcelní číslo 811 v obci a katastrálním území Starý Mateřov, který sousedí na jižní straně s dotčeným pozemkem. Na tomto pozemku je možné rovněž stavět budovy občanské vybavenosti. Tento pozemek klient vlastnil jako první, když dotčený pozemek následně koupil s ohledem na širší možnosti výstavby budov občanské vybavenosti. Viz územní plány měst Pardubice a obce Starý Mateřov.

Klient má aktuálně zpracovanou studii výstavby objektu občanské vybavenosti, ve kterém bude mít sídlo firmy, budou se zde nacházet prostory pro několik obchodů a mnohé kancelářské prostory k pronájmu. Jedná se o souvislý projekt, ve kterém hraje podstatnou roli zejména dotčený pozemek, s jehož zástavbou studie počítá a bez něhož není dost možné projekt uskutečnit. Vzhledem k tomu, že se jedná o rozsáhlejší projekt výstavby, podoba se v drobných detailech stále ještě dokončuje. Je však již nyní jasné, že plocha občanské vybavenosti na dotčeném pozemku je zapotřebí. Klient není vzhledem k náročnosti projektu schopen nechat vydat stavební povolení do okamžiku schválení změn územního plánu, a proto potřebuje nechat zachovaný stávající charakter území dotčeného pozemku.

Klient by naopak uvítal nad rámec uvedeného takovou změnu dotčeného pozemku v územním plánu v rámci, které by mohl zastavět celou plochu pozemku, nebo alespoň co největší plochu pozemku výstavbou s občanskou vybaveností. Změnu územního plánu by proto uvítal naopak v tomto směru s přidáním, a nikoliv ubráním plochy občanské vybavenosti.

II.

Návrh nového územního plánu takto jak je v rozsahu změn, které řadí dotčený pozemek do plochy zeleně, tak velmi extenzivně zasahuje do vlastnického práva klienta, respektive do možností pro využití tohoto

pozemku. Klient dále navíc koupil pozemek za cenu stavební s tím, že tento pozemek je určen k výstavbě. Změnou by se podstatně snížila i hodnota pozemku. Jakákoliv změna v tomto směru, která plochu občanské vybavenosti ubírá, tak je v neprospěch klienta.

Stavební záměr klienta přináší do místa jednoznačná pozitiva, když místo poskytne prostory k podnikání několika nájemcům obchodů a zázemí pro poskytování služeb mnohým živnostníkům, pro které budou v navrhovaném objektu kanceláře a provozní prostory. Jsem přesvědčen, že celkový rozsah výhod pro zachování tohoto záměru se zachováním plochy občanské vybavenosti na dotčeném pozemku převažuje nad záměrem mít na dotčeném pozemku plochu zeleně, když zeleň tvoří v okolí velmi rozlehlou souvislou plochu.

III.

Klient požaduje, aby byla na dotčeném pozemku zachována plocha občanské vybavenosti na celé stávající ploše pozemku, či ještě lépe aby byla občanská vybavenost rozšířena na celou plochu pozemku, a to z výše uvedených důvodů.

Mgr. Jindřich Jílek, advokát

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 596/1, k.ú. Staré Čívce, vlastní dle údajů v KN společnost Multitrans CZ s.r.o. Za vlastníka podal námitku advokát Mgr. Jindřich Jílek na základě plné moci.

Požizovatel 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 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 zařazen do návrhové plochy „NL – plocha lesa“. Částečně je předmětný pozemek dotčen též vymezením lokálního biokoridoru s označením LBK 145 a taktéž veřejně prospěšným opatřením s označením „VU065 – plocha pro zajištění funkčnosti LBK 145 (plocha 561a-K)“.

Námitka směřuje ke změně využití předmětného pozemku z funkce lesa na funkci občanského vybavení, a to minimálně v rozsahu totožném s původním územním plánem, případně v plném či co největším možném rozsahu výše uvedeného pozemku.

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 použít i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Využití pozemků dotčených námitkou se od opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětného území nedotkla.

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

Nad rámec výše uvedeného uvádíme, že jestliže bude k záměru vydáno pravomocné územní rozhodnutí místně a věcně příslušného stavebního úřadu před vydáním územního plánu, je tato námitka nadbytečná. 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 nepřípustné 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. náleze 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 nepřípustný 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.

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. 1-9, 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
- Nález Ústavního soudu 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

NÁMITKA Č. 46

REZIDENČNÍ BYDLENÍ ČACKÉ s.r.o.

U Splavu 414, 533 03 Dašice, IČO:17291461

jednatel

Mgr. Lubomír Vlček, Karel Kohoutek

Námitka podána dne 1. 10. 2025, pod č. j.: MmP 135757/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastník pozemků a staveb na LV č. 1239, k.ú. Nové Jesenčany, obec Pardubice, katastrální pracoviště Pardubice, pozemky p.č. 2/1, 3/1, 4/2, st.36/1, objekt č.p. 4 stavba pro výrobu a skladování (dále jen „uvedené pozemky“)

Na uvedených pozemcích mimo objektu č.p.4 dle rozhodnutí stavebního úřadu jsou mnoho let povoleny stavebniny.

- 1) Návrh územního plánu Pardubice (dále i „návrh UP Pardubice“) nevychází ze stávajícího stavu ani z platného územního plánu Pardubic. V návrhu územního plánu Pardubic jsou uvedené pozemky zahrnuty do stabilizované plochy pro bydlení, což není pravda. Pozemky jsou využívány jako průmyslové plochy a stavby, což lze jednoduše dovodit z evidence katastrálního úřadu nebo evidence městského úřadu Pardubice. V platném územním plánu Pardubic jsou uvedené pozemky zahrnuty do přestavbové plochy X/29 z funk. využitím z VS na BP. Přestavbová plocha X/29, pokud byla z části naplněna pro bydlení, by měla být tedy rozdělena a uvedené pozemky, které tvoří ucelený celek by měly být i nadále v návrhu územního plánu vedeny jako přestavbová plocha. Nesprávné zahrnutí uvedených pozemků do stabilizované plochy zásadním způsobem zasahuje do budoucího posuzování záměrů. Nesprávné vyhodnocení také zásadně ovlivní návrh UP Pardubice ve většině částech návrhu jak textové, tak grafické vč. výměr ploch stabilizovaných/přestavbových apod.
- 2) Přestavbová plocha X/29 měla podmínku zastavitelnosti 40%, v novém návrhu územního plánu Pardubice je 30%. S uvedeným nesouhlasíme. V odůvodnění návrhu ÚP Pardubice jsme nedohledali žádné zdůvodnění proč se to mění. Jako investor budoucích domů jsme již podnikli kroky k naplnění plochy, a to dle platných podmínek, tj. zastavitelnosti 40% o čemž mimo jiné pořizovatel z minulosti ví z důvodu již vydaných stanovisek odboru hlavního architekta.

Připomínky a podnět k řešení nezákonnosti návrhu územního plánu Pardubice

- 1) V návrhu územního plánu Pardubice, kapitola D.1.2 Doprava v klidu se uvažuje s koeficienty kp dle ČSN 736110. Dne 31.5.2024 byla schválena vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu s účinností od 1.7.2024. Tato vyhláška je závazná a nadřazená všem normám a řeší mimo jiné navrhování parkovacích a vyhrazených stání vč. způsobů, jak řešit korekce stání v územním a regulačním plánu. I když je řízení o územním plánu Pardubice vedeno dle původního stavebního zákona (183/2006 Sb.) je doporučeno dle aktuální soudní judikatury používat i nové právní předpisy, pokud je to možné, což je přesně tento případ. Naopak je to velmi žádoucí v tomto případě, protože pokud by byl územní plán schválen v navržené podobě, tak by byl přímo v rozporu s předpisy, podle kterých by se navrhoval počet parkovacích stání v následujících řízeních dle nového stavebního zákona (tj. stavební řízení).
- 2) Návrh územního plánu Pardubice není zpracován na základě relevantních a správných podkladů viz. bod 1) námitek, tudíž lze považovat za nepřezkoumatelný.
- 3) Zcela absentuje odůvodnění zvolených koeficientů zastavěnosti. V návaznosti na bod. 2) námitek dále uvádíme, že dochází k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, když omezujete zastavitelnost pozemků na 30%, např. u přístaveb, demolici s následnou výstavbou ale dokonce pravděpodobně i u doplňkových staveb (v kapitole F.3.3 není zřejmé, zda termín zastavění definuje všechny nadzemní stavby nebo jen stavbu hlavní). Nepřiměřený zásah do vlastnických práv spatřujeme v tom, že zastavitelnost nad 30% již převážně ve stabilizovaných plochách byla překročena, což je ve

stabilizovaných plochách aktuálně v souladu s platným územním plánem a v případě schválení nového návrhu ÚP Pardubice tak dojde k situaci, kdy mnoho stavebních pozemků bude v rozporu s územním plánem a při větších změnách dokončených staveb, kdy bude součástí záměru byť částečná demolice již nebudou moci přistavět stávající část objektů do původních rozměrů, což představuje významný zásah do práv vlastníků staveb. V současném platném ÚP Pardubice nebylo třeba ve stabilizovaných plochách stanovit koef. zastavění a platili obecné právní předpisy, které toto řeší zejména v návaznosti na zasakování srážkových vod a v návrhu ÚP Pardubice není zdůvodněno, jaký je veřejný zájem na tom, aby bylo nutné stanovit přísnější regulaci než obecné právní předpisy schválené na státní úrovni. Aktuálně je zcela v kompetenci stavebního úřadu posuzovat stavební záměry i z pohledu přiměřené zastavěnosti např. v kontextu okolní zástavby apod. Uvedený problém lze podpořit i poslední odstavcem (F42) na str. 169 textové části návrhu ÚP Pardubice, kdy sami připouštíte tento problém, kdy sice legálně postavený záměr nebude odpovídat podmínkám zastavěnosti návrhu ÚP Pardubice a budoucí stavebník pak má znemožněno při větší změně stavby podle nového st. zákona původní rozsah stavby zachovat, což je zcela nepřiměřené a nezdůvodněné. Uvedeným odstavcem se snažíte řešit pouze záměry povolené podle starého stavebního zákona, nicméně bez výhledu do budoucnosti, což právě územní plán je koncepční dokument na několik let, v případě dosavadní praxe Pardubic možný i pro několik generací. Navrhujeme tedy ve stabilizovaných plochách zrušit koeficient zastavění a ponechat tuto regulaci na obecných právních předpisech a posouzení stavebního úřadu u jednotlivých záměrů.

- 4) V odůvodnění návrhu ÚP Pardubice není odůvodněno řešení regulačních prvků v územním plánu, které standardně jsou řešeny v regulačním plánu nebo územních studiích. Např. Podíl zeleně (F40) je řešeno sice velmi podrobně, nikterak ale zdůvodněno, jak k uvedeným procentům zpracovatel dospěl, jaké právní předpisy nebo veřejný zájem vedl autora ke stanovení konkrétních hodnot. Zejména zatravněovací dlažby vč. ecorastru lze započítat pouze v rozsahu 10%, přičemž takový ecorastr má deklaratorně 99% propustnost srážkových vod a vegetace lze uvažovat v rozsahu 80% plochy. Uvedené v návrhu ÚP Pardubice zřejmě nemá žádnou oporu v technických podkladech a možnostech stavebních materiálů. Dnes již se používají i betonové dlažby, které jsou propustné v souladu s podmínkami OPŽP / IROP / směrnice EU pro dotační účely. Vhodnější by bylo jednotlivá % podílů zeleně koncipovat pro určitý druh zeleně, jako např. tráva, keře, stromy, atd. dle jejich významu pro životní prostředí, tak jak to má např. v územním plánu hlavní město Praha. Vsakování dešťových vod je řešeno opět obecnou právní úpravou a není třeba nad rámec řešit návrhem ÚP Pardubice.

S ohledem na shora uvedené vč. odůvodnění žádáme pořizovatele, aby vyhodnotil námitky a připomínky jako důvodné a vydal pokyn pro zpracovatele návrhu ÚP Pardubice k úpravě návrhu. V rámci pokynů, resp. autoremedury žádáme, aby byly odstraněny nezákonné části návrhu ÚP Pardubice, a nebo pokud je pořizovatel názoru, že návrh ÚP Pardubice vadami netrpí, tak aby tento podnět postoupil Krajskému úřadu Pardubického kraje k přezkoumání.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v bodech 1 a 2 bezpředmětná, připomínka (z procesní opatrnosti vyhodnocena jako námitka) je v bodě 1 bezpředmětná, v bodech 2, 3 a 4 se nevyhovuje.

Na základě nových skutečností, účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, byl Návrh ÚP upraven.

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 ČÁCKÉ 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 2. 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 2. opakované veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska prostorového

uspořádání zřejmě 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.

Ad1) Námitka 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel 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.**

Předmětné pozemky jsou v návrhu územního plánu zařazeny do stabilizované plochy, tj. plochy s vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, u nichž se v územním plánu nepředpokládá potřeba zásadní změny jejich stávajícího charakteru, významu, způsobu využití, ani prostorového uspořádání. Zařazením pozemků do stabilizované plochy pro bydlení zpracovatel deklaruje stávající stav a charakter v území a jeho ochranu pro rodinné bydlení. S tím souvisí i zařazení předmětných pozemků do zóny s jednotnou maximální výškou 12 m, podlažnost 2+P a zařazení do jednotné struktury zástavby (kompaktní bloková drobná zástavba).

Podmínky pro využití ploch bydlení jsou stanoveny plně v souladu s § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Důvodem pro stanovení plochy bydlení (B) je zejména ochrana obytných území a zamezení vzniku rušivých činností znehodnocujících kvalitu obytného prostředí, například výrobních aktivit s negativními vlivy znečištění životního prostředí, zvýšení dopravní zátěže v území, včetně například hromadných ubytovacích zařízení či rozsáhlejších sportovních zařízení náročných na dopravní obslužnost a intenzitu využití návštěvníky.

Ve Vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou stanoveny obecné požadavky na vymezení ploch. K naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Plochy se vymezují podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot. Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

Plochy výroby a skladování se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. Plochy výroby a skladování zahrnují zpravidla pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování, například pro hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály a pozemky

související veřejné infrastruktury. Plochy výroby a skladování se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a musí být z nich přístupné.

Předmětné pozemky zařazené do stabilizované plochy „B – BYDLENÍ“ s ohledem na stávající stav zahrnující rodinné bydlení a charakter území. V ploše pro bydlení jsou v přípustném využití uvedeny zařízení drobné a řemeslné výroby a nerušící výroby a služeb, které svým charakterem či kapacitou nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení a jsou slučitelné s bydlením.

Pro úplnost ještě dodáváme, že podle § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, platí: „Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.“

Ad2) Námitka směřuje proti podmínce zastavitelnosti 30 %, na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na 40 %, 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Poživatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se stanovení podmínky zastavitelnosti 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.**

Úlohou územního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci s ohledem na kvalitu vystavěného území a s ohledem na ochranu hodnot v území. Nezbytnou součástí územního plánování tak je stanovování podmínek prostorového uspořádání a stanovování míry zastavění pozemku a podílu zeleně v jednotlivých plochách.

Podíl maximálního zastavění pozemku zajišťuje zachování stávajícího charakteru – zejména hustoty – zástavby a vyloučení jejích výrazných změn v případě stabilizovaných ploch; Stanovení maximálního zastavění pozemku zajišťuje ochranu před nadměrným využitím pozemku, které by mohlo narušit charakter území. Územní plán stanovuje podíl zastavění pozemku, do kterého se nezapočítávají zpevněné plochy (resp. komunikační a manipulační plochy) zejména za účelem regulace hmot budov, dále pak stanovuje podíl zeleně pro zajištění zastoupení zeleně v území, nejen pro zasakování dešťových vod, ale také pro zlepšení mikroklimatu a pro příznivé životní prostředí ve městě.

Podíl zastavění a podíl zeleně jsou základním regulativem prostorového uspořádání používaným v územních plánech. Obecně je lze zdůvodnit potřebou kvality a obytnosti vystavěného prostředí a jeho vnímání ze strany uživatelů území. Stísněné prostory s vysokým podílem zastavění bez veřejných prostranství působí nepříznivě. Velmi důležitým důvodem pro stanovení podílů zastavění a zeleně jsou požadavky na vsakování vody a zlepšování mikroklimatu v souvislosti s klimatickou změnou.

Co se týče vztahu podílu zastavění a podílu zeleně k vymezení struktur a stanovení podmínek pro tyto struktury, jedná se v obou případech o regulaci týkající se primárně měřítka, hustoty a intenzity zástavby. Metodika vymezení typů struktury zástavby vychází ze tří kritérií, které definují základní charakteristiky zástavby:

- míra soudržnosti zástavby;
- vztah k veřejnému prostoru;

- mohutnost.

Struktura zástavby je pak zpřesněna v rámci stanovení koeficientů, což je podpůrná regulace pro vyjádření charakteru a struktury zástavby při rozhodování v území.

Je přirozeným jevem procesu pořizování nového územního plánu, že se podmínky prostorového uspořádání oproti dříve platnému územnímu plánu, který má nově pořizovaný územní plán nahradit, mění. Tato změna je mj. právě samotným smyslem a účelem pořizování nového územního plánu. Takový jev však sám o sobě bezprostředně neoslabuje právní jistotu dotčených vlastníků z hlediska podmínek pro zástavbu, když kontinuálně navazuje na současné zařazení pozemků podatele do funkční ploch pro BP (Bydlení nízkopodlažní předměstské). Plochy pro Bydlení stanovené novým územním plánem se svojí povahou shodují s plochami BP. Regulativ max. podílu zastavěnosti a min. podílu zeleně v novém územním plánu nezbavuje podatele právní jistoty.

Pokud se podatelé dovolávají právní jistoty, je třeba v tomto ohledu odkázat na kontinuitu územního plánování, které se k tomu váže. Jak uvádí ustálená judikatura NSS: „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“, jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73.

Regulativ podílu zastavění pozemku max. 30 % v rámci podmínek prostorového uspořádání v dané lokalitě neodporuje hlavním zásadám plošného uspořádání území. Naopak jde o naplnění zmiňovaných zásad, a to že bydlení bude rozvíjeno výhradně v rámci stabilizovaných ploch pro bydlení za předpokladu zachování stávajícího charakteru zástavby, zejména hustoty zástavby, zachování měřítka a velikosti hmot této zástavby a vyloučení jejích výrazných změn v případě stabilizovaných ploch. Podíl maximálního zastavění pozemků v dané lokalitě reflektuje stávající stav území, zejména pak podobu stávající zástavby, kdy se u pozemků podatele nacházejí rodinné domy.

Vyhodnocení podaných připomínek:

Požizovatel 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.

Ad. 1)

Podatelé v této části poukazují na přísnější regulaci návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání v oblasti dopravy v klidu, než je regulace stanovená novým stavebním zákonem č. 283/2021 sb. Podání v této části pravděpodobně směřuje proti výroku D63 (výpočet počtu parkovacích a odstavných stání dle ČSN 736110).

Z hlediska obsahu se ve fázi 2. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se uplatněné podání týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah podání posoudil. Kapitola D.1.2 Doprava v klidu se od opakovaného veřejného projednání nezměnila, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné kapitoly nedotkla.

Uplatněné podání se netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu **je tedy bezpředmětná**.

K problematice dopravy v klidu však 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 byla 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 nových skutečností (účinnosti nového stavebního zákona) a výše uvedeného odůvodnění bude návrh ÚP v této části upraven.

Ad. 2)

Podání svým obsahem směřuje k tomu, že územní plán Pardubice není zpracován na základě relevantních a správných podkladů, tudíž ho lze považovat za nepřezkoumatelný.

S tímto tvrzením pořizovatel nesouhlasí. 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. Nesplnění náležitostí může být předmětem přezkumu.

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.

Dále je nutné konstatovat, že dokud zastupitelstvo města podle ustanovení § 54 stavebního zákona územní plán 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).

Této části námitky se vzhledem k výše uvedenému nevyhovuje.

Ad. 3)

Z hlediska obsahu se ve fázi 2. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se uplatněné podání týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán

mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah podání posoudil. V předmětné lokalitě se stanovení podmínky zastavitelnosti od opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Pojem podíl zastavění pozemku je součástí Návrhu územního plánu Pardubice od jeho 2. opakovaného veřejného projednání. Uplatněné podání se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu, **je tedy uplatněno v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

Úlohou územního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci s ohledem na kvalitu vystavěného území a s ohledem na ochranu hodnot v území. Nezbytnou součástí územního plánování tak je stanovování podmínek prostorového uspořádání a stanovování míry zastavění pozemku a podílu zeleně v jednotlivých plochách.

Této části námitky se nevyhovuje.

Ad. 4)

Z hlediska obsahu se ve fázi 2. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se uplatněné podání týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah podání posoudil. Pojem podíl zeleně je součástí Návrhu územního plánu Pardubice od jeho 2. opakovaného veřejného projednání. Uplatněné podání se týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu, je tedy uplatněno v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Územní plán stanovuje podíl zeleně ve vybraných typech ploch s rozdílným způsobem využití v podmínkách prostorového uspořádání.

Podíl zeleně představuje minimální podíl započítatelných ploch zeleně z celkové plochy dotčené stavebním záměrem. Celkovou plochou dotčenou stavebním záměrem se rozumí pozemek nebo vlastnický či provozně propojený soubor pozemků utvářející spojitou plochu, na níž se umísťuje stavební záměr.

Z celkové výměry započítatelných 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 však srážkových vod); 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) zatravnovací 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

Stanovení podílu zastavění a podílu zeleně bylo provedeno v rámci úpravy ÚP Pardubice po veřejném projednání zejména v souvislosti s novelizací zákona č. 183//2006 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek (stanovení intenzity využití plochy s rozdílným způsobem využití je součástí novelizované Vyhlášky č. 500/2006 Sb. od roku 2013 a ust. § 43 odst. 1 Zákona č. 183/2006 Sb. ukládá, že „Územní plán mj. stanoví koncepci svého plošného a prostorového uspořádání). Pojmy míra zastavění pozemku a podíl zeleně na terénu jsou tak součástí Návrhu územního plánu Pardubice od jeho opakovaného veřejného projednání.

Zákon č. 183/2006 Sb. v ust. § 18 a § 19 stanovuje cíle a úkoly územního plánování (nový stavební zákon, resp. Zákon č. 283/2021 Sb. v ust. § 38 a § 39). Jedním z cílů územního plánování je dle ust. § 18 odst. 4 uvedeného zákona určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území. Zastavitelné plochy se pak dle citovaného ustanovení tohoto zákona vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Jedním z úkolů územního plánování je pak dle ust. § 19 odst. 1 písm. d) Zákona č. 183/2006 Sb. stanovovat požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.

Zařazení předmětných prvků prostorového uspořádání do návrhu územního plánu je v souladu i s nadřazenými nástroji územního plánování, jako jsou Politika územního rozvoje ČR (dále také jen „PÚR ČR“) a Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále také jen „ZÚR PK“), a bylo potvrzeno usnesením Zastupitelstva města Pardubice ze dne 16.12.2024.

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 obytných 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. Aktualizací č. 4 PÚR ČR schválila vláda ČR dne 12. 7. 2021 se závazností ode dne 1. 9. 2021. Ke dni vyhodnocení této námítky je závazná PÚR ČR ve znění Aktualizací č. 1-9 (závazná od 1.10.2025), která vymezení oblasti SOB9 pro Pardubice i nadále potvrzuje.

V PÚR ČR jsou s ohledem na tuto specifickou oblast uvedena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území, které je potřeba při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat.

Většina těchto kritérií a podmínek není uplatnitelná v územním plánování, jde spíše o požadavky na investice a hospodaření v území. PÚR ČR dále pro specifickou oblast SOB9 stanovuje úkoly pro územní plánování, jejichž cílem je zlepšení vodního režimu v území, zvýšení retenční schopnosti krajiny, zvýšení biodiverzity, zajištění hospodárného nakládání se srážkovými vodami ad. Z hlediska stanovování podílu zeleně v zastavěném území a v zastavitelných plochách je nejrelevantnější dále citovaný úkol uvedený pod bodem c):

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody.

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.

Zpracování nové specifické oblasti SOB9 do územně plánovací dokumentace kraje bylo řešeno v rámci Aktualizace č. 4 ZÚR PK. Vymezení specifické oblasti SOB9 na území Pardubického kraje vychází z vymezení v PÚR

ČR, dle kterého zahrnuje SOB9 celý Pardubický kraj vyjma obce s rozšířenou působností Králíky. Toto vymezení Aktualizace č. 4 ZÚR PK plně respektuje. Vymezení specifické oblasti SOB9 je zřejmé z výkresu I.1. „Výkres uspořádání území kraje“ a z nově vloženého čl. (69a) v textové části ZÚR PK. Pro specifickou oblast SOB9 jsou dále touto aktualizací do textové části ZÚR, do čl. (69b) vloženy úkoly pro územní plánování, které rámcově vycházejí z kritérií a podmínek pro rozhodování o změnách v území a úkolů pro územní plánování stanovených pro SOB9 v PÚR ČR.

V čl. (69b), ve kterém ZÚR PK konkretizují úkoly stanovené pro územní plánování v PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9 (včetně toho konkrétního výše uvedeného), je mimo jiné uvedeno: „při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod“.

Z odůvodnění Aktualizace č. 4 ZÚR PK dále uvádíme:

Hlavním důvodem vymezení specifické oblasti SOB 9 je potřeba řešit problém sucha na území ČR, které je způsobeno dlouhodobými nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody. Za účelem zlepšení tohoto stavu je potřeba začít postupně přijímat opatření, kterými dojde ke zmírnění či zpomalení změny klimatu, případně k postupnému vyrovnání se s dopady měnícího se klimatu. Pro řadu těchto opatření, která úzce souvisí zejména se stavem krajiny, lze vytvářet předpoklady a územní podmínky již při územně plánovací činnosti. Z toho důvodu je nezbytné, aby ZÚR Pk vytvořily výchozí rámec pro implementaci těchto opatření, který lze v budoucnu měnit dle aktuálních poznatků a obecně přijímaných postupů.

Výše uvedená teze z čl. (69b) se týká přímo stanovování podmínek prostorového uspořádání území s ohledem na zajištění vsakování srážkových vod. Jde o princip, kterým je potřeba se řídit při stanovování podmínek ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu a který aplikován do podrobnosti územního plánu může být vyjádřen především intenzitou využití jednotlivých ploch, tedy i stanovením podílu zeleně.

Dle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Dalším důležitým důvodem pro stanovení podílu zastavění a podílu zeleně je reakce na závěry Územní studie krajiny ORP Pardubice. Pardubice jsou v této studii definovány jako město ekologicky málo stabilní až nestabilní, s nízkou výměrou ekologicky cennějších ploch. Uvedení předmětných prvků prostorového uspořádání v návrhu územního plánu je tedy jedním z faktorů vedoucích ke zlepšení kvality životního prostředí ve městě.

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.

Podíl zastavění a podíl zeleně byly na základě pokynu pořizovatele podrobeny revizi v rámci úpravy po 1. opakovaném veřejném projednání. V rámci této úpravy byly některé regulativy zrušeny nebo zmírněny, dále byla zavedena flexibilnější verze uplatnění podílu zeleně tak, aby byla podpořena realizace prvků zelené infrastruktury (např. vegetační střechy).

Stanovení minimálního podílu zeleně zajišťuje minimální podíl zeleně na pozemku v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v případech, kdy je nezbytné zajistit minimální podíl zeleně např. ve výrobních areálech (ve formě izolační zeleně z důvodu zajištění vsakování dešťových vod a případné prostorové izolace areálu ve vztahu k okolní zástavbě), v plochách bydlení, občanského vybavení a rekreace (ve formě doplňkové zeleně) zajišťující také příznivé podmínky obytného nebo rekreačního území). Minimální podíl zeleně v urbanizovaném území je důležitým prvkem pro účely hospodaření s dešťovou vodou na pozemku, eliminace negativních projevů změny klimatu a z hlediska zajištění sídelní zeleně a rozvoje zelené infrastruktury v rozsahu veřejných i soukromých pozemků.

Stanovením minimálního podílu zeleně je zajištěna vysoká kvalita obytného prostředí a dostatečný podíl zeleně v urbanizovaném území jako součást systému sídelní zeleně. Možnosti započítání ploch řešených jako součást zelené infrastruktury (např. vegetační střechy) představují motivační prvek a způsob, jak podpořit rozvoj prvků zelené infrastruktury.

Této části námitky se nevyhovuje.

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. 1-9, 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. 47

Industrial Trade Services a.s.

Gajdošova 4392/7, 615 00 Brno, IČO:27529002

Námitka podána dne 8.9. 2025, pod č. j.: MmP 123790/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

1. Požadujeme u plochy 809-P změnit funkční plochu z B na SO.
2. Požadujeme u plochy 808-P změnit funkční plochu z RN na B.
3. Požadujeme pro plochu 809-P stanovit maximální výšku zástavby na 21 m.
4. Požadujeme pro plochu 808-P stanovit maximální výšku zástavby na 18 m.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Námi požadované změny vycházejí z Územní studie lokality S. K. Neumanna_Pardubice (pořizovatel Statutární město Pardubice, zpracovatel Hradecká projekční a developerská kancelář s.r.o.), zpracováno v roce 2020.

Územní studie byla zpracována ve dvou částech tak, aby svým obsahem splňovala jak podmínky dle platného Územního plánu města Pardubice (dále jen ÚPm Pce) v platném znění část 1 – západní, tak návrhu nového Územního plánu Pardubice (dále jen ÚP Pce) část 2 – východní část. (textová část studie strana 7)

Funkční plocha SO v ploše 809-P poskytuje větší možnosti funkčního provázání vedlejší plochy 279-P (rovněž SO) a vedlejší plochy 808-P, kde je v registrované územní studii uvažováno s nižší rezidenční zástavbou.

Další navrhovanou změnou je změna funkčního využití plochy 808-P z RN na B. V této ploše bychom chtěli vytvořit nízkopodlažní rezidenční zástavbu charakteru zahradního města, která vytvoří přirozený a šetrný přechod mezi plochami SO a plochou ZV.

V případě, že nebude vyhověno našemu požadavku na změnu plochy 808-P z RN na B požadujeme, aby hranice plochy 808-P byla upravena v novém ÚP shodně jak je dnes stanovena v ÚP pro stávající plochu RS. Nesouhlasíme, aby v novém ÚP byla plocha RN menší než plocha RS ve platném ÚP. Tímto by se část našich pozemků dostala do ploch nezastavitelných.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 2424/2, 2429, 2435/2, 2435/3, 2435/5, 2435/6, 2436/1, 2436/3, 2436/4, 2436/5, 2436/8, 2436/9, 2436/10, 2436/12, 2436/13, 2436/14, 2436/15, 2447, 2450/1, 2450/2, 2456/2, 2466, 2468/1, 2468/2, 2468/3, 2469/1, 2469/2, 2470, 2471/3, 2471/4, 2472/1, 2472/3, 2474/1, 2478, 2479/2, 2573/2, 2573/6, 2773/6, 2773/7, 4198, 4936, 4937, 5076, 5077, 5078, 5176, 5177, 5178, 5295, 5296, 5297, 5298, 5312, 5313, 5314, 5315, 5316, 5318, 5319, 5320, 5321, 5322, 5371, 5372, 5373, 5374, 5375, 5376, k.ú. Pardubice a stavební parcely č. 5486, 5492, 5497, 5498, 5501, 8116, 9173, 10161, 10162, 10163, 10164, 10165, 10166, 10167, 10171, 10172, 10173, 10174, 10175, 10176, 10177 a 10181., k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN společnost Industrial Trade Services 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.

V návrhu ÚP pro 2. 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. 2424/2, 2429, 2435/2, 2435/3, 2435/5, 2435/6, 2436/1, 2436/3, 2436/4, 2436/5, 2436/8, 2436/9, 2436/10, 2436/12, 2436/13, 2436/14, 2436/15, 2447, 2450/1, 2450/2, 2456/2, 2466, 2468/1, 2468/2, 2468/3, 2469/1, 2469/2, 2470, 2471/3, 2471/4, 2472/1, 2472/3, 2474/1, 2478, 2479/2, 2573/2, 2573/6, 2773/6, 2773/7, 4198, 4936,

4937, 5076, 5077, 5078, 5176, 5177, 5178, 5295, 5296, 5297, 5298, 5312, 5313, 5314, 5315, 5316, 5318, 5319, 5320, 5321, 5322, 5371, 5372, 5373, 5374, 5375, 5376, k.ú. Pardubice a stavební parcely č. 5486, 5492, 5497, 5498, 5501, 8116, 9173, 10161, 10162, 10163, 10164, 10165, 10166, 10167, 10171, 10172, 10173, 10174, 10175, 10176, 10177 a 10181., k.ú. Pardubice, vymezeny jako přestavbová plocha 279-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, přestavbová plocha 282-P se způsobem využití „RN – REKREACE HROMADNÁ V ZELENÍ“, přestavbová plocha 809-P se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, přestavbová plocha 808-P se způsobem využití „RN – REKREACE HROMADNÁ V ZELENÍ“, stabilizovaná plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“, stabilizovaná plocha „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ a stabilizovaná plocha „W – VODNÍ PLOCHA“. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dále vyplývá, že pro přestavbové plochy 279-P a 809-P platí podmínka na vymezení veřejných prostranství. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že část předmětných pozemků je zařazena do lokality s podmínkou zpracování územní studie US-15 a ÚS 41.

V návrhu ÚP pro 2. 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 zařazeny do zón V216 s maximální výškou 21 m, V339 s maximální výškou 33 m, V321 s maximální výškou 12 m a V150 s maximální výškou 6 m a podlažností 1. Z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého jsou předmětné pozemky v zónách S177 OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbu, S277 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu a S117 RD, tedy rozvolněnou drobnou zástavbu.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ u přestavbové plochy 809-P, kterou namítající požaduje změnit na plochu „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a dále proti vymezení plochy se způsobem využití „RN – REKREACE HROMADNÁ V ZELENÍ“ u přestavbové plochy 808-P, kterou namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“.

Námítka dále směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro přestavbovou plochu 809-P definovány zařazením do zóny V321 s maximální výškou 12 m, kterou namítající požaduje změnit na 21 m a proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro přestavbovou plochu 808-P definovány zařazením do zóny V150 6/1 s maximální výškou 6 m a podlažností 1, kterou namítající požaduje změnit na 18 m.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětných lokalitách (808-P a 809-P) se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a prostorové uspořádání území (maximální výška zástavby) 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.

Dotčené pozemky v rozsahu přestavbových ploch 808-P a 809-P jsou aktuálním územním plánem zařazeny do plochy přestavby VI/16/a s funkčním využitím RS – sportovní areály, kdy jeho hlavním využitím jsou stavby a zařízení pro sport se speciálním vybavením, a to krytá (víceúčelové haly, bazény atp.) i nekrytá (hřiště, kurty atp.).

Část dotčených pozemků byla upraveným návrhem územního plánu pro opakované veřejné projednání zařazena do plochy 808-P s tím, že hlavním využitím předmětné plochy bude rekreace a sport na otevřených plochách (otevřená nezastřešená víceúčelová hřiště, tenisové kurty, kurty na beach volejbal apod.) a na rekreačních a pobytových loukách a plážích. V tomto rozsahu tedy došlo k částečnému omezení využití dotčených pozemků, která již nemůžou být využita pro krytá sportoviště, nýbrž pouze nekrytá a v zeleni.

Naproti tomu plocha 809-P byla upraveným návrhem územního plánu pro opakované veřejné projednání zařazena do plochy bydlení (B), tedy v tomto rozsahu došlo ke značnému zhodnocení dotčených pozemků.

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.“

Z výše uvedeného vyplývá, že upraveným návrhem pro veřejné projednání z května 2018 nemohlo podatelů námitek vzniknout legitimní očekávání, že dotčené pozemky budou v tomto rozsahu definitivně určeny pro bydlení.

Podatel námitek dotčené pozemky nabyt v okamžiku, kdy byly dle platné územně plánovací dokumentace určeny k přestavbě pro sportovní areály, nikoliv pro bydlení.

Dále podatel námitek zmiňuje zaregistrovanou Územní studii S. K. Neumanna. Územní studie S. K. Neumanna byla zhotovena a její použití bylo schváleno jako podklad pro rozhodování v území, nikoli jako podklad pro změnu či pořízení územně plánovací dokumentace. Tato studie v rozsahu ploch 808-P a 809-P představuje pouze ideovou (východní) část. Studie je, jakožto podklad pro rozhodování v území, závazná pouze v rozsahu své západní části, ve které panuje soulad s platným Územním plánem města Pardubice. Ideové řešení východní části má pouze informativní charakter, a proto není pro návrh nového územního plánu závazné.

V návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byly provedeny úpravy vymezení ploch a jejich regulace z toho důvodu, aby územní plán byl uveden do souladu jak s územní studií S. K. Neumanna, tak i s Územní studií sídelní zeleně, která byla pořízena v roce 2021 a vložena do evidence územně plánovací činnosti 23. 8. 2021. Obě tyto územní studie jsou zaregistrovány jako podklad pro rozhodování v území.

Plocha 808-P svým zařazením pak odpovídá nejen aktuálnímu zařazení ploch v platném územním plánu, ale také obsahu Územní studie sídelní zeleně. Tato v lokalitě Višňovka označuje území v zásadě odpovídající ploše 808-P jako vhodnou k vytvoření nového místního parku.

Výškové omezení plochy 809-P na 12 m a plochy 808-P na 6 m je z důvodu zajištění postupného rozvolnění prostorového uspořádání, pozvolného přechodu mezi zástavbou při ulici S. K. Neumanna a řekou, která na pravém břehu přechází do volné krajiny parku Červeňák. U plochy 808-P se způsobem využití pro hromadnou rekreaci v zeleni je omezení na maximální výšku 6 m z důvodu vytvoření podmínek pro doplnění krajinných ploch ve městě o objekty zvyšující využitelnost území pro každodenní rekreaci obyvatel.

V souvislosti s v námitce uvedeným, že pokud nebude vyhověno požadavku na změnu plochy 808-P z RN na B je požadováno, aby hranice plochy 808-P byla upravena v novém ÚP shodně jak je dnes stanovena v ÚP pro stávající plochu RS, sdělujeme, že i v této části je námitka bezpředmětná jelikož, jak již bylo uvedeno, v předmětných lokalitách (808-P a 809-P) se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od opakovaného veřejného projednání nezměnilo.

Dále uvádíme, že plocha 809-P je vymezena v rámci kompaktního města z důvodu rozvoje zástavby městského charakteru a doplnění urbanistické struktury centra města v prostoru bývalého vojenského areálu v atraktivní poloze při řece Chrudimce a zároveň v těsné blízkosti historického centra, ve formě rozvoje intenzivní kompaktní či blokové zástavby. Lokalita S. K. Neumanna představuje významný potenciál uvnitř stabilizované zástavby v centru města. Důvodem vymezení je nezbytnost efektivnějšího využití již částečně urbanizovaných ploch v kompaktním městě.

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 9, závazná od 1. 3. 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 S. K. Neumanna (Datum nabytí účinnosti - 26. červen 2020)
- Územní studií sídelní zeleně (Datum nabytí účinnosti 23. srpen 2021)

NÁMITKA Č. 48

BDS PROJEKT s.r.o.

Arnošta z Pardubic 2082
530 02, Pardubice

Námitka podána dne 23.8.2025, pod č. j.: MmP 116755/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádáme, aby byl pozemek č. 2978/4, 708/33 vrácen do plochy smíšené obytné, tak jak bylo v původním návrhu územního plánu města Pardubice

Příloha č. 1a, 1b

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Podstatný obsah námitky:

Firma BDS PROJEKT s.r.o., zakoupila pozemek č. 2978/4, a 708/33 od Nadace pro rozvoj města Pardubice s výslovným ujištěním, že pozemek je v návrhu nového územního plánu určen pro bytovou zástavbu. V prvním veřejném projednání byl pozemek skutečně navržen jako plocha smíšená obytná a za nás tedy bylo vše v souladu s podmínkami, za jakých jsme pozemek koupili od města Pardubice.

Námitka k územnímu plánu města Pardubice po druhém veřejném projednání

Připomínku podává:

BDS PROJEKT s.r.o.

IČ: 061 67 471

Sídlo: Arnošta z Pardubic 2082, 53002 Pardubice

Předmět připomínky: Pozemek č. 2978/4, 708/33 v katastrální území Pardubice

K územnímu plánu města Pardubice (po druhém veřejném projednání)

Vážené dámy a pánové,

dovolujeme si tímto podat námitku k návrhu územního plánu města Pardubice, který byl projednán na druhém veřejném projednání.

1. Podstatný obsah námitky:

Majitel pozemku č. 2978/4, 708/33 v katastrálním území Pardubice, firma **BDS projekt s.r.o.**, zakoupila tento pozemek od Nadace města Pardubice s výslovným ujištěním, že pozemek je v návrhu nového územního plánu určen pro **obytnou zástavbu**. V prvním veřejném projednání byl pozemek skutečně navržen jako plocha smíšená obytná a za nás tedy bylo vše v souladu s podmínkami, za jakých jsme pozemek koupili od města Pardubice.

V aktuálním návrhu, představeném na druhém veřejném projednání, došlo ke zrušení této změny a pozemek zůstává jako plocha komerční.

2. Hluková studie a záměr obytné zástavby:

Důvodem pro tuto změnu má být údajně požadavek hygieny, konkrétně obavy z hluku z blízké komunikace. Naše společnost však disponuje **hlukovou studií**, která byla odborně vypracována a která dokládá, že hluk z komunikace nevylučuje realizaci obytné zástavby, která je navíc v místě obvyklá (pozemek se nachází na okraji zástavby rodinných domů v lokalitě, která je jednoznačně residenční a rychlodráha ji pouze protíná). Studie potvrzuje, že při správné urbanistické a technické realizaci (např. dostatečná zvuková izolace, neotvíravá okna směrem k zdroji hluku, vhodně umístěné stavební objekty) je možné zde bydlení realizovat.

Věříme, že změna územního plánu na **obytnou zástavbu** je stále validním a racionálním krokem, který odpovídá potřebám městského rozvoje, a to i z pohledu dlouhodobého urbanistického plánování. Tato změna je v souladu s celkovým směrem rozvoje města a přispěla by k **diversifikaci nabídky bydlení** v oblasti, která je s ohledem na dostupnost služeb a infrastruktury mnohem více vhodná pro obytnou zástavbu než pro komerční využití.

3. Návrh na změnu územního plánu:

Na základě výše uvedeného požadujeme, aby byl pozemek č. 2978/4 a 708/33 zařazen **do plochy smíšené obytné** v rámci územního plánu města Pardubice a to i s ohledem na přiloženou hlukovou studii, která prokazuje možnost realizace tohoto záměru.

4. Přiložené podklady:

K této připomínce přikládáme **hlukovou studii**, která podrobně dokládá, že hluk z blízké komunikace nebrání realizaci obytné zástavby na daném pozemku. Studie byla zpracována odborníky v oblasti akustiky a splňuje všechny náležitosti vyžadované pro posouzení vlivů hlukového znečištění.

Závěr:

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem žádáme, aby byl pozemek č. 2978/4, 708/33 vrácen **do plochy smíšené obytné**, tak jak bylo v původním návrhu územního plánu města Pardubice

Věříme, že naše námítka bude řádně zohledněna při dalším projednávání územního plánu.

S pozdravem,

BDS PROJEKT s.r.o.

Mgr. Zuzana Boušková – jednatelka

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN je společnost BDS PROJEKT s.r.o. vlastníkem pozemkové parcely č. 2978/4 a 708/33 v k.ú. Pardubice.

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 2. 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 2978/4 a 708/33 v k. ú. Pardubice (dále také jen „předmětné pozemky“) vymezeny jako součást stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „SK-plocha smíšená komerční“.

Namítající požaduje následující:

1. vrátit předmětné pozemky do plochy smíšené obytné, tak jak bylo v původním návrhu územního plánu města Pardubice.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 2. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námítka 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**

Ize poukázat i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se funkční vymezení předmětných pozemků 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.

Nad rámec výše uvedeného uvádíme:

Předmětné pozemky byly, jak namítající uvádí, zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití SO – plocha smíšená obytná v návrhu pro veřejné projednání (rok 2018). Na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu, kterým je Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, došlo v rámci úprav návrhu po veřejném projednání ke změně funkčního využití na plochy SK – plocha smíšená komerční.

V rámci 1. opakovaného veřejného projednání neobdržel pořizovatel žádnou námitku, která by směřovala proti změně funkčního využití předmětných pozemků.

Dále uvádíme, že v ploše s rozdílným způsobem využití SK - plocha smíšená komerční je jako podmíněně přípustné využití uvedeno bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech za podmínky, že při umísťování staveb pro bydlení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech stavby a venkovních prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku. Z toho vyplývá, že pokud v navazujícím řízení (např. územním řízením) bude doloženo splnění výše uvedené podmínky, je bydlení v ploše SK přípustné.

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. 1-9, 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
- 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

NÁMITKA Č. 49

Nadace pro rozvoj města Pardubic

Pernštýnské náměstí 1, 530 21 Pardubice

zastoupena

Ing. Jiří Čáň

Mikulovice

Námitka podána dne 21.8. 2025, pod č. j.: MmP 116106/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Dobrý den, opětovně vznáším námitku k návrhu nového ÚP města Pardubice podepsanému zhotovitelem ÚP dne 13.8.2025 a prezentovaném na web stránkách města Pardubice. Požaduji vrátit stav p.č. 637/4 k.ú. Svítkov do stavu návrhu ÚP prezentovanému k 31.12.2021 a zařadit jej jako území v kategorii B - bydlení.

V příloze zasílám situaci území vč. vývoje ÚP a stanovisek jednotlivých orgánů města.

Děkuji, za vlastníka pozemku s pozdravem ing. Jiří Čáň, správce Nadace pro rozvoj města Pardubic, na základě plné moci mi svěřené předsedou správní rady Nadace Bc. Janem Nadrchalem

Znění námitky z roku 2022 (jako součást nynější námitky):

Nármтка proti návrhu ÚP města Pardubice zveřejněnému v 01/2022 (veřejné projednání 233.2022)

Námitka proti změně označené 806-Z a 807-Z (p.č. 637/4 a 633/4 k.ú. Svítkov) kdy jsou tyto pozemky nově zařazené do plochy „ZV“ - veřejné zeleň a to v plné či částečné části

Požadavek – zařadit do kategorie plochy „B“ pro bydlení v souladu s návrhem ÚP platným do konce r. 2021 a to obě parcely (pozemky) v plném rozsahu.

Komentář:

Nadace pro rozvoj města Pardubice (dále jen NRMP) se sídlem Pernštýnské nám. 1, 530 21 Pardubice, (IČ: 46495801) jako původní vlastník všech pozemků v lokalitě „ Svítkov - západ „ zahájila přípravu „Zainvestování lokality Svítkov-západ“ na základě platného ÚR „Bytová výstavba Pardubice-Svítkov“ z r. 2017. Při projednávání zadání PD pro „Zainvestování lokality Svítkov – západ“ byla OHA MmP stanovena nová hranice pro zainvestování území, a to dle návrhu nového ÚP města (varianta platná do konce r. 2021), přičemž stávající platný ÚP města umožňuje zástavbu i v západní části území. NRMP požadavek OHA MmP akceptovala při realizaci I. etapy a taktéž při návrhu realizaci II. etapy. Odkazy na řešení území dle návrhu ÚP platného do konce r. 2021 lze najít ve všech vydaných stanoviscích OHA MmP. Nový návrh ÚP města zveřejněný v 01/2022 popírá původní stanoviska OHA MmP a taktéž vydaná rozhodnutí k realizaci zainvestování II. etapy (SÚ MmP, OŽP MmP a OD MmP – z nichž první dvě jsou k datu podání námitky v právní moci).

Škody způsobené vlastníku pozemků neseriózním přístupem zástupců OHA MmP :

- 1) NRMP po ukončení realizace I. etapy zástavby území „Svítkov – západ „převodila pozemky uvažované nad rámec využití pro 1. a II. etapy záměrů do majetku města za 1,- Kč, kdy tedy postupovala dle doporučení pracovníků OHA MmP k řešení území dle návrhu změny ÚP platného do konce r. 2021. Pokud by NRMP realizovala své záměry dle platného ÚP (i přes nedoporučení OHA) a to tak, že by využila plné kapacity území umožňujícího zástavbu dle platného ÚP města, měla by možnost zainvestovat plochu větší o cca 15 000 m².

Tímto by při současných cenách pozemků (4.100 Kč/m² bez DPH – cena vychází z prodeje nezainvestovaného pozemku formou dražby v r. 2021) a nákladech na realizaci (cca 31.500 tis. Kč bez DPH) dosáhla na zisk cca 30.000 tis. Kč bez DPH, což je tedy ztrátou spol. NRMP.

- 2) NRMP připravila k zainvestování v rámci II. etapy lokality „Svítkov - západ „další pozemky, (tyto jsou předmětem námítky k novému návrhu ÚP zveřejněnému v 01/2022)

Doposud vynaložené náklady (bez DPH)

8) PD vč. studie:	328.260,- Kč
9) připojení ČEZ:	62.500,- Kč
10) správní poplatky (OD MmP)	10.000,- Kč

Znemožněním připravené realizace II. etapy zainvestování lokality novým návrhem ÚP naroste ztráta NRMP jako vlastníka řešených pozemků jejich znehodnocením - zařazením do kategorie ZV (zeleň veřejná) při současných cenách stavebních pozemků (viz výše) v dané lokalitě o dalších 16.000 tis. Kč bez DPH.

Tímto žádáme projednání žádosti a o zařazení pozemků p.č. 637/4 a 633/4 oba v k.ú. Svítkov do kategorie plochy „B“ pro bydlení v souladu s návrhem ÚP platným do konce r. 2021 a to obě parcely (pozemky) v plném rozsahu.

V Pardubicích dne 30.03.2022 za Nadaci pro rozvoj města Pardubic :
Ing. Martin Charvát - předseda správní rady NRMP

Přílohy:

- A) Dotčené pozemky změnou návrhu ÚP a vydaná rozhodnutí OHA MmP a stavebních úřadů k realizaci připravované II. etapy zainvestování pozemků v lokalitě Svítkov-západ
- B) Vývoj ÚP v dané lokalitě vč. postupně plánovaných změn
- C) Řešené území - historický vývoj

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 637/4, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN Nadace pro rozvoj města Pardubic.

Poživatel 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 2. 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 637/4, k.ú. Svítkov (dále také jen „předmětný pozemek“) vymezen jako součást změnové plochy 806-Z s rozdílným způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“.

Namítající požaduje následující:

- 637/4 k.ú. Svítkov vrátit do stavu návrhu ÚP prezentovanému k 31.12.2021 a zařadit jej jako území v kategorii B - bydlení.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 2. opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námítka 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený**

orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se funkční vymezení předmětného pozemku od opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Nad ráme uvedeného pořizovatel sděluje následující:

Plochy 806-Z/ZV a 807-Z/ZV jsou vymezeny v návaznosti na stávající přírodní plochy z důvodu ukončení zástavby Svítkova a prostorového oddělení sídel Čivice a Svítkov s ohledem na zamezení jejich srůstání, pro doplnění zeleného pásu mezi sídly, prostorovou izolaci navrhovaného obchvatu Svítkova v koridoru X09, a dále z důvodu zlepšení retenčních schopností krajiny. Plochy rovněž zajišťují dostatečný podíl veřejné zeleně v sídle Svítkov, zejména v návaznosti na rozvíjenou obytnou západní část Svítkova.

Vzhledem k již s dotčenými orgány dohodnutému rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení (včetně ploch smíšených), jejichž kapacita pokrývá celkovou potřebu nových bytových jednotek v Pardubicích s rezervou, není další navyšování rozsahu ploch pro bydlení odůvodnitelné – viz textová část odůvodnění územního plánu, kapitola G.5.3.2 „Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby“, konkrétně v kapitole G.5.3.2.1 „Plochy bydlení“.

V budoucnu po využití aspoň části zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení je možné prověřit vymezení dalších ploch prostřednictvím změny ÚP.

Pořizovatel dále uvádí, že přílohou námítky bylo též znění námítky proti návrhu ÚP města Pardubice zveřejněnému v 01/2022, které směřovalo proti funkčnímu zařazení nejen pozemku parc. č. 637/4 k. ú. Svítkov ale i pozemku parc. č. 633/4 k. ú. Svítkov. Tato část námítky je vyhodnocena samostatně v rámci vyhodnocení námitek pro opakované veřejné projednání. V rámci úprav návrhu po opakovaném veřejném projednání došlo v souvislosti se stavbou komunikace na p.p.č. 633/4, k.ú. Svítkov, ke změně zařazení z plochy s rozdílným způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ“, na „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

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. 1-9, 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. 50

Mgr. Libor Malý

Staré Ždánice

Námitka podána dne 1. 10. 2025, pod č. j.: MmP 135260/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti 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 označena jako nezastavěná plocha a to pokládám za chybu.

Návrh omezuje nepřiměřeným způsobem práva vlastníka chráněna Ústavou ČR.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

NA pozemcích existující legální zemědělské stavby mám zájem nadále využívat jako plochu s rozdílným způsobem využití (viz současný územní plán) – a do budoucna stavby přestavět a využít jako stavby pro provoz útulku pro zvířata a pro služebnu soukromé bezpečnostní agentury.

Záměr byl původně koncipován a schválen Magistrátem města Pardubice, a protože jde o záměr pro dané území vhodný, převzal jsem myšlenku Města a záměr bude realizován soukromou obchodní korporací.

Právní odůvodnění námítky

Pokud na pozemku reálně stojí stavba a územní plán ji přesto vymezuje jako plochu nezastavěného území (např. plochu smíšenou nezastavěného území, plochu zeleně apod.), pak je tam zásadní rozpor:

Územní plán má vycházet ze skutečného stavu území (§ 43 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.). 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 realitu.

Pokud se pořizuje nový územní plán, obec může vymezit kolem stavby plochu nezastavitelnou, ale obvykle ji označí jako „stávající stavba v ploše, kde se nové stavby nepřipouští“. Tedy připustí trvání stavby, ale nepřipustí další zástavbu.

Pokud návrh územního plánu stavbu úplně „přehlídí“ a dává tam 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 (má-li povolení), ale jakmile by vlastník chtěl provést např. přístavbu, rekonstrukci nad rámec udržovacích prací, obec to může zamítnout s odkazem na územní plán. Toto je nežádoucí a nedůvodné omezení vlastnických práv.

Město Pardubice zneužívá své postavení k tomu, aby omezilo vlastníka staveb, přestože samo mělo totožné rozvojové plány jako vlastník, když se domnívalo, že se samo stane vlastníkem staveb.

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 odpovídá 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 stavebního zákona). Nelze vykreslit pozemek jako „nezastavěný“, když zastavěný je.
3. Nepřípustný zásah do vlastnického práva – pokud je plocha vedena jako nezastavěná, brání to nejen dalšímu rozvoji, ale i běžné údržbě a změnám stavby. To je nepřiměřené omezení 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.

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. 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

Požizovatel 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 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 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel 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.

Předmětem 2. opakovaného veřejného projednání bylo doplnění Specifické podmínky do kapitoly F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, podkapitoly F.1.12 Plochy smíšené nezastavěného území: NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ.:

Specifické podmínky: pro plochu 533-K respektovat ochranné pásmo produktovodu, v zabezpečovacím pásmu produktovodu tj. 4 m na každou stranu od osy produktovodu (kolmá vzdálenost) nesmí být provedeno zalesnění, výsadba stromů či keřů.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. Uplatněná námitka se netýkala doplnění 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 jako plochu smíšené nezastavěného území – zemědělské (NSz) plochu změn v krajině v části Lány na Důlku, kde je vymezena plocha 533-K z důvodu obnovy ZPF po navrženém odstranění brownfields zemědělského areálu. V ploše smíšeného nezastavěného území zemědělské lze dle přípustného využití umístit nezbytné stavby a zařízení pro zemědělství.

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. 1-9, 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. 51

RETIA, a.s.

Pražská 341, 530 02 Pardubice, IČO:25251929

Námitka podána dne 30. 9. 2025, pod č. j.: MmP 134540/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitky k návrhu/návrhu změny č. 2 územního plánu obce Pardubice ze dne 15.8.2025

V souladu s §97 zákona 283/2021 sb., stavebního zákona, podávám k návrhu /změně č. 2 územního plánu obce Pardubice ze dne 24. 8. 2025 v zákonné lhůtě 7 dnů od veřejného projednání své připomínky.

Připomínky podávám jako dotčený vlastník pozemku parc. č. st. 1342/3 v k. ú. Pardubice, parc.č.st. 1342/1 v k.ú. Pardubice, parc. č. st. 1342/5 v k.ú. Pardubice.

1. V aktuálně platném územním plánu jsou výše uvedené pozemky zařazené do plochy VL (Výroba lehká). V pořízovaném územním plánu jsou pak tyto pozemky zařazené do plochy, resp. funkční zóny SK (Plocha smíšená komerční). Zařazení uvedených pozemků do funkční zóny SK v rámci nově pořízovaného územního plánu znemožní zamýšlené využití pozemků ve vlastnictví podatele v souladu s jeho strategií rozvoje, a to z toho důvodu, že nově zamýšlená kategorizace pozemků neumožňuje jejich využití pro druh činnosti, který podatel v budoucnu na daných pozemcích v souladu se svou strategií rozvoje plánuje. Z tohoto důvodu podatel žádá o vynětí předmětných pozemků z nové kategorizace a jejich ponechání v kategorii VL.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Výše uvedené námitky odůvodňujeme takto:

1. Podatel je subjektem, který v souladu se svými zakládacími dokumenty realizuje činnost zejména v rámci projektů strategicky významných projektů v oblasti zabezpečení obranyschopnosti a bezpečnosti České republiky. Změna kategorie pozemků by v tomto případě znamenala ztížení až znemožnění realizace těchto projektů v souladu s požadavky zákazníků, resp. uživatelů výsledků těchto projektů, a mohla by tak ve svých důsledcích mít dopad na obranyschopnost a bezpečnost České republiky.

Děkujeme předem za kladné vyřízení naší námitky.

S pozdravem Jan Mikulecký

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemky parc. č. 1342/1, 1342/3, 1342/5 k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN společnost RETIA, a.s..

Pořízovatel 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 z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky parc. č. 1342/1, 1342/3, 1342/5 k.ú. Pardubice (dále také jen „předmětné pozemky“) vymezeny jako součást stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

Namítající požaduje následující:

- vynětí předmětných pozemků z nové kategorizace SK a jejich ponechání v kategorii VL.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se funkční vymezení předmětných pozemků 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.

K výše uvedenému pořizovatel dodává, že předmětné pozemky jsou v ploše s rozdílným způsobem SK zařazený od návrhu pro veřejné projednání z roku 2018. Pořizovatel upozorňuje, že neobdržel žádnou námitku proti zařazení předmětných pozemků do ploch SK v rámci veřejného projednání ani prvního opakovaného veřejného projednání.

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. 1-9, 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. 52

JUDr. Dušan Mičica
Pardubice

Námitka podána dne 30. 9. 2025, pod č. j.: MmP 134654/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Námitky proti návrhu územního plánu města Pardubic

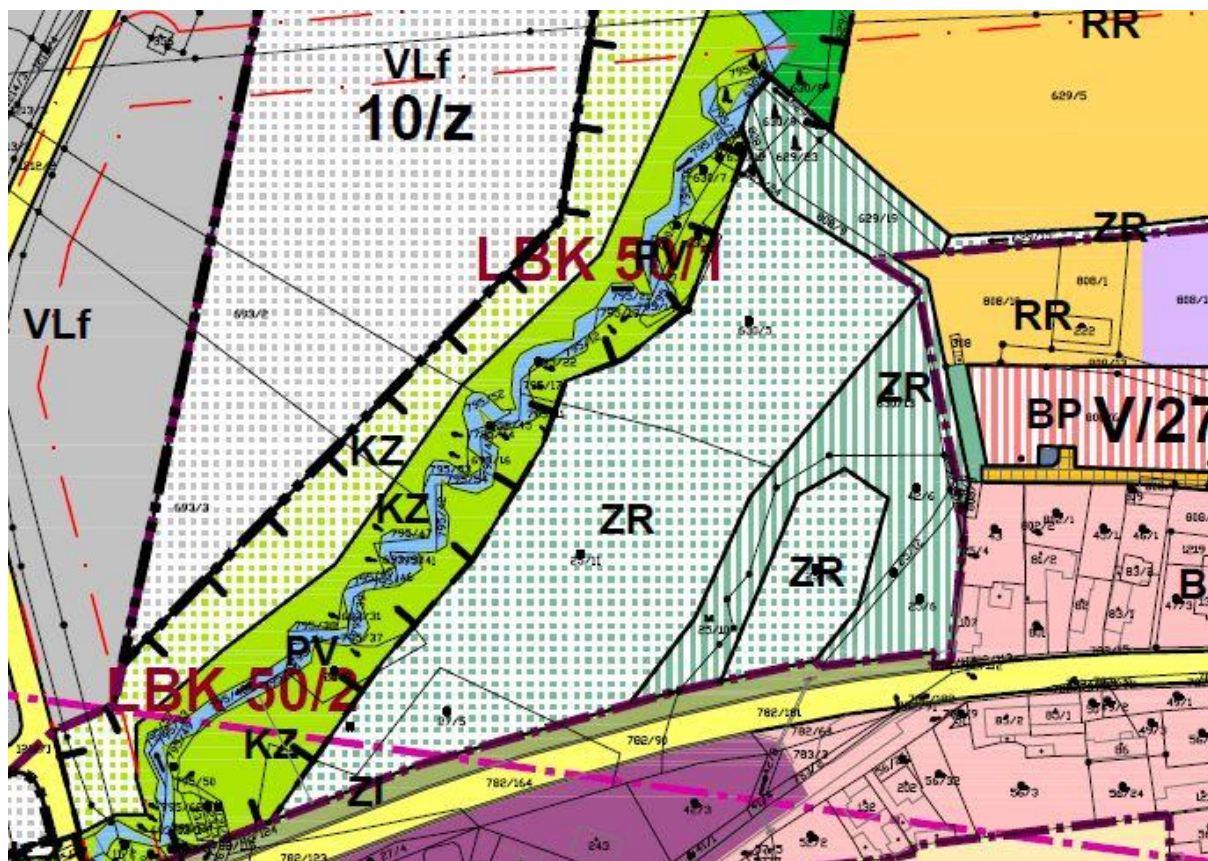
Vážení, obracím se na Vás jakožto **vlastník** pozemků parc.č.st. 623, parc.č. 25/10, 25/11 v katastrálním území Staré Čivice v obci Pardubice, zapsaných na LV č. 404 (dále jen „Pozemky“) a tímto podávám **námitky** proti návrhu nového územního plánu města Pardubic, jak je dále rozvedeno.

Nesouhlasím se zařazením **Pozemků** do funkční plochy označené jako plochy přírodní (NP). **Navrhuji**, aby Pozemky byly zařazeny do funkční plochy občanské vybavenosti (OV), která přirozeně navazuje na plochu OV vymezenou na V a SV hranici Pozemků, případně plochy hromadné rekreace v zeleni (RN), která nejlépe odpovídá současnému stavu funkční plochy ZR.

Nesouhlasím s rozšířením biokoridoru na západní straně Pozemků v navrhovaném rozsahu (543c-K, 545a-K). **Navrhuji** zachování biokoridoru (dle stávajícího územního plánu LBK 50/1, 50/2) ve stávajícím rozsahu.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

- 1) Dle stávajícího platného územního plánu se Pozemky nacházejí ve funkční ploše zeleně rekreační (ZR). Tato funkční plocha umožňuje zastavět území v rozsahu definovaném v textové části územního plánu. Zejména jsou přípustné stavby nekryté plochy pro sport a doplňkové stavby těchto ploch, **drobné stavby občanské vybavenosti**. Zastavěná plocha stavby, která plní výhradně funkci doplňkovou v ploše zeleně (např. občerstvení, veřejné WC, půjčovna sportovního náčiní pro plochy sportu provozované ve funkční ploše apod.) a bezprostředně s touto stavbou související zpevněné plochy (např. rozšířený chodník, nástupní prostor k objektu, terasa apod.), nepřekročí v součtu 50 m². **Zástavba plošného rozsahu nad stanovenou mez je podmíněně přípustná, pokud bude** v další fázi přípravy záměru (při územním či stavebním řízení) např. podrobnější studií **prokázáno, že záměr nenaruší koncepci zeleně, že nevytváří nežádoucí stavební (hmotové a výškové) dominanty, že nenarušuje krajinný ráz a charakter lokality, že respektuje přírodní, kulturní a urbanistické hodnoty lokality i širšího území. Jedná se tedy o pozemky zastavitelné.**



Na základě skutečnosti, že Pozemky lze zastavět, jsem po předchozím projednání nechal zpracovat projektovou dokumentaci pro stavební povolení, na jejímž základě po projednání s dotčenými orgány bylo vydáno dne 18.12.2019 vydáno společné rozhodnutí sp. zn.: 116640/2019, č.j. MmP131302/2019, pravomocné ke dni 18.1.2020. Následně jsem v souladu s projektovou dokumentací a v rozsahu vydaného povolení realizoval stavbu „zázemi pro děti“.

V roce 2022 jsem se rozhodl rozšířit zázemi pro děti o přístavbu učebny. Stavební záměr byl schválen společným rozhodnutím ze dne 26.8.2022 sp. zn.: SÚ 82930/2022/ME, č.j. MmP 101547/2022, pravomocný ke dni 27.9.2022. Po vydání rozhodnutí jsem přístavu realizoval a dne 17.9.2025 bylo stavebním úřadem vydáno kolaudační rozhodnutí č.j. MmP 128076/2025 s právní mocí k témuž dni, tj. 17.9.2025.

Stávající obvod budovy byl zapsán do katastru nemovitostí. Stavební parcela č. 623 má nově 217m².

Společná rozhodnutí a kolaudační rozhodnutí příkládám přílohou.



V návrhu územního plánu je stavební parcela č. 623 zachycena v původním tvaru, který neodpovídá aktuálnímu stavu zápisu a výměře. V rámci stávajícího návrhu územního plánu je částečně reagováno na existenci stavby zázemí pro děti tak, že v ploše 545b-K se uvažuje s rozšířením zázemí pro dětskou skupinu do 220m². Přestože stavební parcela č. 623, která má být zařazena do funkční plochy OV má výměru 217m², vedlejší stavby – zejména zpevněné komunikace (příjezdová cesta, obratiště, chodníky, parkoviště), akumulční nádrž dešťových vod se zasakovacím tělesem a čistička odpadních vod, **se nacházejí mimo parcelu st. 623**. Uvedené stavby se nacházejí na pozemku parc.č. 25/11. Ten je navrhován do funkční plochy NP, která však uvedený typ staveb, vyjma „úcelové cesty“, nepřipouští.

Parkoviště, ani obratiště nejsou účelovou cestou. Akumulační nádrž dešťových vod, zasakovací těleso, čistička odpadních vod jsou stavbami, které nelze ve funkční ploše NP umístit (na rozdíl od stávající plochy ZR)!

Návrh územního plánu dále uvažuje o možnosti umístění staveb v nezastavěném území ve smyslu § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (starý stavební zákon). Tento zákon však již pozbyl platnosti. Nový územní plán tak odkazuje na neexistující právní předpis. Výše popsané stavby však nesplňují ani definici citovaného § 18 odst. 5 starého stavebního zákona. Jedná se o stavby související se zázemím pro dětskou skupinu, tedy stavbou občanského vybavení, které nespádá do žádné z funkcí vymezených v § 18 odst. 5 (*V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.*)

Na základě rozhodnutí o trvalém odnětí části pozemků ze ZPF jsem v rozsahu realizované stavby budovy, komunikací, obratiště a parkoviště zaplatil příslušný odvod.

Z odůvodnění návrhu nového územního plánu vyplývá, že „**Plocha je ve shodném rozsahu a s obdobným způsobem využití vymezena v platném ÚPm (jako plocha zeleně rekreační, bez označení). Plocha je vymezena v okolí novostavby lesní školky jako prostor pro naplnění venkovních aktivit tohoto specifického vzdělávacího zařízení**“.

V budově zázemí pro děti je provozována dětská skupina Sám-sebou s aktuální kapacitou 12 míst. Dětská skupina je plně obsazena, jejích služeb využívá cca 20 dětí (v rozsahu 2-5 dnů v týdnu). Zájem veřejnosti o služby péče o děti v dětské skupině je natolik silný, že uvažujeme o budoucím rozšíření kapacity. Z tohoto důvodu jsem nechal zpracovat jednoduchou studii druhého objektu zázemí pro dětskou skupinu, který bych chtěl na Pozemcích realizovat. Studii přikládám v příloze. Současně bych chtěl výhledově na Pozemcích vybudovat i nějaké zázemí umožňující realizaci i odpoledních volnočasových aktivit pro děti i dospělé, zejména pro realizaci workshopů, tvoření rodičů s dětmi, sebezvíjejících seminářů apod. Stávající návrh územního plánu však žádný rozvoj dětské

skupiny ani jiných komunitních projektů neumožňuje.



Dětská skupina vznikla za podpory Městského obvodu Pardubice VI, bez jehož partnerství by nezískala provozní financování z prostředků ESF. Na základě rozhodnutí Rady městského obvodu Pardubice VI byla uzavřena příslušná dohoda o partnerství. Zájem na poskytování služeb péče o děti v dětské skupině tak není jen zájmem mým, soukromým, ale i zájmem veřejným.

Péče o děti v dětské skupině je alternativou péče o děti v mateřských školách jakožto jeden z prvků procesu péče o děti a jejich vzdělávání. Návrh územního plánu ve stávající podobě tuto funkci v plném rozsahu nerespektuje.

Jako vlastník Pozemků vnímám i skutečnost, že Pozemky by měly sloužit k podoře biologické diversity, k prostorové a pohledové izolaci průmyslové zóny Free Zone Čívice od obytného jádra sídla Čívice a ke zlepšení retenčních schopností krajiny (dle odůvodnění návrhu textové části ÚP).

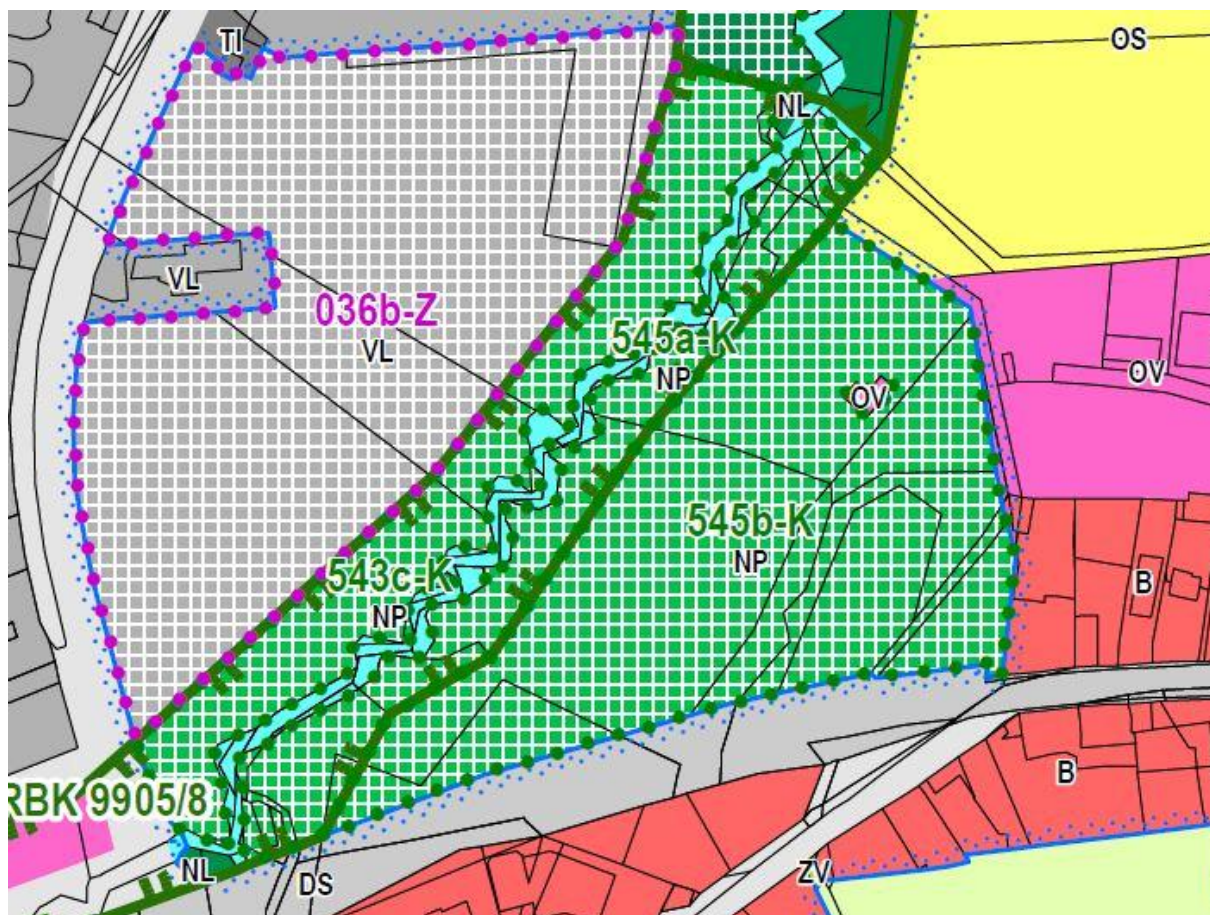
Uvedeného by jistě bylo možné dosáhnout současně za respektování možnosti udržitelného, veřejně prospěšného stavebního rozvoje území.

Stávající návrh nového územního plánu je navíc v rozporu s přijatým usnesením zastupitelstva města Pardubic č. Z/2249/2021 ze dne 27.5.2021, dle kterého 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.**

Obsahově nejbližší stávající funkční ploše ZR v aktuálním územním plánu v návrhu nového územního plánu funkční plocha RN – hromadná rekreace v zeleni. Nikoliv NP – plochy přírodní, jak je navrhováno.

Navrhovaná funkční plocha NP zcela zásadně redukuje možnost zastavitelnosti Pozemků v porovnání se stávajícím územním plánem a jím definovanou funkční plochou ZR a je tak **v rozporu** s přijatým usnesením zastupitelstva města Pardubic.

Domnívám se, že pokud by Pozemky byly zařazeny do funkční plochy OV, případně RN za současné limitace jejich zastavěnosti tak, že by pro plochu 545b-K byla stanovena podmínka zeleně na povrchu v rozsahu např. 80% plochy, bylo by možné vhodně skloubit zachování všech zájmů v území. Tedy jak zachování zelených ploch, podpory biodiverzity, oddělení obytné části Starých Čivců od Free Zone, tak umožnění rozvoje dětské skupiny a dalších volnočasových aktivit. Vzhledem ke skutečnosti, že již stávající budova zázemí pro dětskou skupinu včetně zpevněných ploch zahrnuje cca 800m2 plochy, je jisté, že ve zbylém rozsahu by bylo možné realizovat jen skutečně hmotově „nevýznamné“ stavby.



Z pohledu **ochrany zemědělského půdního fondu** je navrhované řešení rovněž akceptovatelné, jelikož plocha Pozemků je tvořena půdami ve **IV. třídě** ochrany (BPEJ 36401). Jedná se o půdu velmi málo produkční. V rámci navrhovaného nového územního plánu jsou plochy nové zastavitelné plochy navrhovány i na pozemcích s kvalitnější půdou – např. lokalita 046 – Z ve Starých Čivcích – rovněž IV. třída ochrany, avšak dle BPEJ 32210 jde ze zemědělského pohledu o bonitnější půdu. Mimo katastr Starých Čivců viz např. plochu 031-P nebo 060-P v Trnové, kde jsou ve funkční ploše bydlení (B) navrhovány pozemky kvalitativně lepší. Např. pozemek parc.č. 131/28 v k.ú Trnová ve vlastnictví města Pardubic je částečně tvořen půdami ve III. třídě ochrany (BPEJ 35900). V této třídě ochrany se shodným BPEJ 35900 se nachází celá plocha 060-P.

Na Pozemcích neprobíhá žádná rostlinná zemědělská činnost, jsou zde pouze travní porosty a dřeviny, které jsou spásány zakrslými kozami a ovci. Pozemky nejsou k rostlinné zemědělské činnosti vhodné, jako jejich vlastníci ani žádnou rostlinnou zemědělskou činnost neplánují. Pozemek parc.č. 25/10 je v KN evidován jako ostatní plocha a nedopadá na něj ochrana zemědělského půdního fondu.

Vzhledem k tomu, že územní plán má charakter opatření obecné povahy, je potřeba v rámci jeho přijímání dodržovat základní zásady správního řízení, zejména zákaz diskriminace a princip rovného zacházení. Pokud některé pozemky z pohledu ochrany zemědělského půdního fondu spadají do půd kvalitnějších, přičemž tyto pozemky jsou v rámci návrhu územního plánu navrhovány do zastavitelných ploch, bylo by diskriminační a odporující zásadě rovného zacházení, aby Pozemky s odkazem na ochranu zemědělského půdního fondu do

navrhované plochy OV, či RN zařazeny nebyly.

Z pohledu dodržení zásad správního práva na tomto místě připomínám, že např. bezprostředně sousedící pozemky parc.č. 629/25, 808/9, 808/8, 25/5, 629/19, 629/15 v k.ú. Staré Čivice byly ze stávající plochy ZR navrženy do ploch bydlení (B), občanské vybavenosti (OV) nebo sportovních ploch (OS). Paradoxně je tak např. na pozemku parc.č. 629/19, kde se v současné době nacházejí vzrostlé stromy v přírodním prostředí, u kterých si hrají děti z dětské skupiny, navržena možnost jejich zastavění v rámci funkční plochy OV. Naproti tomu Pozemky v mém vlastnictví, na nichž v převážné míře stromy nejsou, jsou navrhovány do nezastavitelné funkční plochy NP.

V neposlední řadě upozorňuji na skutečnost, že návrh zařazení Pozemků do funkční plochy NP v porovnání s plochou ZR představuje znehodnocení Pozemků. Shora navrhované řešení v podobě zařazení Pozemků do plochy OV či RN by jistě předešlo i řešení těchto škodných nároků...

Biokoridor

2) Stávající návrh rozšíření biokoridoru (543c-K, 545a-K) zcela nedůvodně zasahuje do Pozemků za situace, kdy současně dochází ke zúžení biokoridoru na pozemcích parc.č. 693/1, 693/2 a 693/3 v k.ú. Staré Čivice, tj. na druhé straně **historického (dnes vyschlého)** vodního toku. Dochází tak k nepřipustnému rozšíření plochy 036b-Z ve vlastnictví města Pardubic, která spadá do funkční plochy lehké výroby a skladování VL na úkor biokoridoru, který se tak přesouvá do Pozemků ve vlastnictví fyzické osoby.

JUDr. Dušan Mičica

Kostnická 598, 530 06 Pardubice

Tel: 777 678 601

e-mail: micica@advokatimp.cz

Přílohy: společné rozhodnutí 2x
kolaudační rozhodnutí
studie zázemí pro děti č. 2

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se v bodě 1 částečně vyhovuje, v bodě 2 je námitka bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 25/10, 25/11 a st. 623, k. ú. Staré Čivice, vlastní dle údajů v KN JUDr. Dušan Mičica. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Požizovatel 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.

Pozemky parc. č. 25/10, 25/11 v k. ú. Staré Čivice jsou v návrhu ÚP pro 2. opakované veřejné projednání vymezeny v ploše NP (plocha přírodní), pozemek parc. č. st. 623 v k. ú. Staré Čivice je zařazen v zastavěném území v ploše OV (občanské vybavení veřejné), v severozápadní části pozemku parc. č. 25/11 v k. ú. Staré Čivice v blízkosti vodního toku se nachází regionální biokoridor RBK9905/8. Předmětné pozemky jsou součástí plochy změny v krajině 545b-K a 545a-K. Shodným způsobem byly předmětné pozemky řešeny v návrhu pro opakované veřejné projednání. V návrhu pro veřejné projednání byly všechny předmětné pozemky zařazeny v ploše NL (plocha lesa), obdobně jako v návrhu ke společnému jednání.

V ploše přírodní NP byly v návrhu ke 2. opakovanému veřejnému projednání od opakovaného veřejného projednání doplněny podmínky, mezi které patří: „v ploše 545b-K je umožněno rozšíření stávajícího objektu vymezeného ve stabilizované ploše občanského vybavení veřejného (OV), která je umístěna uvnitř plochy 545b-

K, a to na celkový maximální rozsah této stavby 220 m² zastavěné plochy s tím, že na rozšíření stavby se uplatní regulace výšky (zóna V327) a struktury (S285)“.

Námítka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. Namítající nesouhlasí s vymezením ve funkční ploše označené jako plochy přírodní (NP), navrhuje zařazení předmětných pozemků do plochy občanské vybavenosti (OV), případně do plochy hromadné rekreaci v zeleni (RN). Zároveň uvádí, že vedlejší stavby – zejména zpevněné komunikace (příjezdová cesta, obratiště, chodníky, parkoviště), akumulací nádrží dešťových vod se zasakovacím tělesem a čistička odpadních vod, které se nacházejí na pozemku parc.č. 25/11, plocha NP nepřipouští, vyjma účelových cest.

2. Nesouhlasí se s rozšířením biokoridoru v západní části pozemků v navrhovaném rozsahu (G.7.3 Územní systém ekologické stability 543c-K, 545a-K), požaduje se zachování biokoridoru dle stávajícího územního plánu (LBK 50/1, 50/2) ve stávajícím rozsahu.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Z tohoto posouzení vyplývá:

1. V předmětné lokalitě nedošlo ke změnám v zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, došlo k doplnění specifických podmínek v ploše NP, které se od opakovaného veřejného projednání k 2. opakovanému veřejnému projednání měnily na základě pokynu pořizovatele v souvislosti s vydanými správními rozhodnutími příslušného stavebního úřadu (Společné rozhodnutí č.j. MmP131302/2019 ze dne 18. 12. 2019 a Společné rozhodnutí č.j. MmP101547/2022 ze dne 26. 8. 2022).

2. V předmětné lokalitě se vymezení systému ÚSES, resp. vymezení hranice úseku regionálního biokoridoru RBK 9905/8 od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných pozemků nedotkla.

Ad 1. V bodě 1 se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Platná povolení, včetně společného povolení, nový územní plán neruší, mohou být využita, aniž by bylo nutno znovu posoudit soulad s novým územním plánem. Na existenci platného povolení bylo v návrhu ÚP reagováno doplněním specifické podmínky do plochy NP, ve které se umožňuje rozšíření stávajícího objektu vymezeného ve stabilizované ploše občanského vybavení veřejného (OV), která je umístěna uvnitř plochy 545b-K, a to na celkový maximální rozsah této stavby 220 m² zastavěné plochy s tím, že na rozšíření stavby se uplatní regulace výšky (zóna V327) a struktury (S285).

V průběhu pořízení územního plánu v dokumentaci jednotlivých etap byly provedeny v souvislosti s aktualizací zastavěného území zařazení ploch či částí ploch zastavitelných do ploch stabilizovaných a adekvátní změny rozsahu zastavitelných ploch.

Do stabilizovaných ploch byly zařazeny pozemky, na nichž byla povolena a zrealizována nová stavba zapsaná do katastru nemovitostí a zobrazená v katastrální mapě ke dni aktualizace zastavěného území.

Pozemky v zastavitelných plochách ev. v nezastavěném území, pro něž bylo v průběhu pořízení územního plánu vydáno územní rozhodnutí, stavební povolení nebo povolení záměru, ale stavba nebo stavby nebyly dokončeny a zapsány do katastru nemovitostí, nejsou (s výjimkou stavebních proluk) do stabilizovaných ploch zahrnuty. Samotné vydání správního rozhodnutí nelze považovat za akt zakládající zařazení pozemku do stabilizované plochy, neboť rozhodnutí může propadnout nebo může být nahrazeno jiným rozhodnutím.

V souvislosti s výše uvedeným proto dodáváme, že v době zpracovávání návrhu ÚP pro 2 opakované veřejné projednání ještě nebyla stavebním úřadem povolena přístavba zázemí pro děti propisána do katastru nemovitostí. V době vyhodnocování této námítky je již povolena přístavba zázemí pro děti propisána do katastru nemovitostí, a proto zpracovatel ÚP upraví grafickou část ÚP v předmětné lokalitě, tak aby odpovídala aktuální katastrální mapě v souvislosti s povoleným záměrem přístavby.

Součástí platného společného povolení (č.j. MmP131302/2019 ze dne 18. 12. 2019) jsou mimo jiné i stavby související s objektem zázemí pro děti, mezi které řadíme např. příjezdovou komunikaci šířky 6 m s odstavňým parkovištěm (4+1ZP) a následnou zpevněnou komunikaci pro zásobování šířky 4 m s obratištěm, dále akumulací nádrží dešťových vod a čistička odpadních vod, tyto stavby nejsou zobrazeny v katastrální mapě. Jak je již uvedeno výše platná povolení nový územní plán neruší, mohou být využita, aniž by bylo nutno znovu posoudit soulad s novým územním plánem. I přesto zpracovatel upraví část plochy 545b – K tak, aby byla v souladu s vydanými správními rozhodnutími příslušného stavebního úřadu (Společné rozhodnutí č.j. MmP131302/2019 ze dne 18. 12. 2019 a Společné rozhodnutí č.j. MmP101547/2022 ze dne 26. 8. 2022).

Vzhledem k výše uvedenému se v této části námítky částečně vyhovuje a zpracovatel upraví návrh ÚP tak aby v námítky zmíněné povolené stavby související s objektem zázemí pro děti byly v předmětné ploše přípustné.

V původním ÚP byla na předmětných pozemcích navržena plocha zeleně rekreační (ZR). Tato plocha byla podle členění v legendě hlavního výkresu platného ÚP součástí městské zeleně, nikoliv občanské vybavenosti nebo např. sportu a rekreace. Plocha ZR byla stanovena pro krátkodobou rekreaci obyvatel v přírodě blízkém prostředí. Charakter přípustných staveb uvedených v ploše ZR je navržen za účelem krátkodobé rekreace obyvatel, připuštěny jsou drobné stavby občanské vybavenosti. Rozsah drobných staveb je stanoven do 50 m². Zástavba plošného rozsahu nad stanovenou mez je podmíněně přípustná, pokud bude prokázáno, že záměr respektuje přírodní, kulturní a urbanistické hodnoty lokality i širšího území. Nejedná se o standardní zastavitelnou plochu. Nejedná se o zaručené právo na výstavbu o větší zastavěné ploše než 50 m², ani se touto podmínkou neumožňuje výstavba větších než drobných staveb občanské vybavenosti.

Navrhovaná plocha NP v podmíněně přípustném využití umožňuje dětská hřiště, mobiliář, stavby umísitelné v nezastavěném území (s odkazem na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, tj. ve znění současně platného § 122 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon), které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra, komunikace pro chodce a cyklisty (chodníky, cyklostezky, stezky pro chodce a cyklisty) včetně pěších a cyklistických lávek či podchodů, protihluková opatření (protihlukové stěny, ochranné valy), související technická infrastruktura, za podmínky, že toto využití nebude v rozporu s požadavky ochrany přírody a krajiny, zejména zajištění celistvosti a funkčnosti skladebných částí ÚSES. Nepřípustné je umísťování staveb trvalého charakteru, s výjimkou staveb umísitelných v rámci nezastavěného území (tedy dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, tj. ve znění současně platného § 122 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon), dále veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným, popřípadě podmíněně přípustným využitím.

V § 122 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, odst. 1 písm. h) se připouští zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol, jedná-li se o drobnou stavbu. Drobné stavby občanské vybavenosti byly umožněny i v ploše ZR původního ÚP, nejedná se tedy o změnu, kterou by nebylo možné očekávat a která by zásadně omezovala vlastníka pozemku.

Nový územní plán stanovuje novou koncepci a nové podmínky pro žádoucí rozvoj území, není účelem nového územního plánu beze změny přebírat řešení z původního územního plánu.

Plocha NP patří mezi plochy přírodní, nikoliv plochy zemědělské. Jejím účelem je zejména ochrana zeleně a přírodního charakteru území, nikoliv ochrana zemědělského půdního fondu, podmíněně přípustná je pro pozemky zemědělského půdního fondu využívané pro extenzivní zemědělskou produkci (louky, pastviny). Plocha NP odpovídá současnému charakteru předmětných pozemků, na kterých se nachází převážně louky, pastviny a zeleň a účelová cesta.

Dále je třeba konstatovat, že plochy NP jsou vymezovány mj. za účelem ochrany přírodních hodnot řešeného území. V neposlední řadě vymezení plochy NP slouží k prostorové a pohledové izolaci průmyslové zóny Free Zone Čivice od obytného jádra sídla Čivice a ke zlepšení retenčních schopností krajiny.

Uvedené zařazení pozemků do plochy s rozdílným způsobem využití NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ dále reflektuje i dřívější stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny Magistrátu města Pardubic (č. j. OŽP/11065/2015/Ves) uplatněné v rámci společného jednání o návrhu XVIIb. Změny územního plánu města Pardubice. Orgán ochrany přírody a krajiny v tomto stanovisku požadoval zachovat předmětné pozemky pro zeleň městskou přírodního charakteru (ZR – plochu zeleně rekreační). Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu byla řešená lokalita (prověřována pro způsob využití bydlení) z pořizovaného návrhu změny územního plánu vyřazena a v rámci zařazení pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití nedošlo v územním plánu ke změně.

Nadto uvádíme, že z důvodu změny legislativy v průběhu pořizování ÚP budou v textové části návrhu ÚP v relevantních případech odstraněny části odkazující na starý stavební zákon, tedy zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Ad 2. V bodě 2 se uplatněná námítka netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Vymezení ÚSES je nedílnou součástí ÚP. Rozsah plochy regionálního biokoridoru je navržen již od společného jednání, jeho návrh zohledňuje stávající vymezení, současný stav území a určení biokoridoru, které je uvedeno v textu odůvodnění v kapitole G.7.3 Územní systém ekologické stability. Stanovení územního systému ekologické stability je ve veřejném zájmu, v souladu s § 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, kde je v odst. 1 uvedeno: „Vymezení systému ekologické stability zajišťujícího uchování a reprodukci přírodního bohatství, příznivé působení na okolní méně stabilní části krajiny a vytvoření základů pro mnohostranné využívání krajiny stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Podrobnosti vymezení a hodnocení systému ekologické stability a podrobnosti plánů, projektů a opatření v procesu jeho vytváření stanoví Ministerstvo životního prostředí vyhláškou.“

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že koordinace vymezení ÚSES regionální a nadregionální hierarchické úrovně je zakotvena v ZÚR PK a převzata do ÚP Pardubice. Všechny regionální a nadregionální skladebné části ÚSES jsou na území města Pardubice zpřesněny v souladu s platnými ZÚR PK, přičemž jsou respektovány zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které jsou pro plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES stanoveny v čl. (112) ZÚR PK. Mezi tyto zásady patří i zásada uvedená pod bodem h) vycházející při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi, která se dále promítá i do konkrétních úkolů pro zpřesnění ÚSES v územních plánech. Těmito specifickými oborovými dokumentacemi jsou Územně technický podklad Regionální a nadregionální ÚSES ČR (MMR ČR a MŽP ČR, 1996) a Plán regionálního územního systému ekologické stability Pardubického kraje (Ekotoxa, 2006, 2007) vč. pozdějších změn a aktualizací. Regionální biokoridor byl na částech předmětných pozemků vymezen na základě ZÚR PK a v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací byl zpřesněn autorizovaným projektantem ÚSES. Z porovnání s vymezením ÚSES v Územním plánu města Pardubice vyplývá, že průběh a rozsah biokoridoru v předmětné lokalitě je takřka totožný s vymezením ve stávajícím územním plánu, i když tam se jedná o biokoridor lokální úrovně.

Dle § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Vymezení ÚSES stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství.

Právní úprava rozlišuje mezi vymezením (§ 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny a § 2 prováděcí vyhlášky) a vytvářením (§ 59 zákona o ochraně přírody a krajiny a § 4 prováděcí vyhlášky) systému ÚSES.

Dle § 59 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny vytváření ÚSES probíhá v dohodě s vlastníkem pozemku uskutečňováním (tj. realizací) opatření, projektů a plánů. Vytvářením ÚSES se tedy rozumí uskutečňování konkrétních záměrů za účelem realizace koncepčních materiálů, jimiž došlo k vymezení ÚSES. Dle § 4 odst. 2 prováděcí vyhlášky těmito koncepčními materiály jakožto podklady pro zpracování projektu jsou plány ÚSES nebo územně plánovací dokumentace. V ÚP Pardubice vymezené prvky ÚSES tedy představují koncepci, jejíž případná

realizace bude následně dle zákona o ochraně přírody a krajiny a prováděcí vyhlášky konkrétně řešena s vlastníky pozemků.

Stanovení biokoridoru představuje zásah do vlastnického práva k pozemku, který je do biokoridoru zahrnut, v tom smyslu, že dle § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny vlastníkovu pozemku plyne povinnost tento prvek ÚSES chránit.

Již v této fázi územního plánování je tak vlastník omezen v možném budoucím využití pozemku, avšak jak bylo již výše uvedeno, cílový stav stanovený pro regionální biokoridor RBK 9905/8 uvedený v textové části ÚP může být dle platné legislativní úpravy realizován na základě opatření, případně projektu, a to pouze ve spolupráci s vlastníky; do té doby zůstává právo na stávající využívání pozemků nedotčeno včetně údržby toků, odvodnění apod.

Dále doplňujeme, že v souvislosti s v námitce uvedenými bezprostředně sousedícími pozemky parc.č. 629/25, 808/9, 808/8, 25/5, 629/19, 629/15 v k.ú. Staré Čivice se jejich zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití od minulého projednání nezměnilo. V této části je tedy námitka bezpředmětná.

K namítajícím uváděnému usnesení zastupitelstva města o ponechání veškerých zastavitelných ploch dle současně platného územního plánu jako zastavitelných i v novém ÚP Pardubice uvádíme, 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.

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. 1-9, 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
- Zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

NÁMITKA Č. 53

Bydlení Dražkovice s.r.o.

Marie Steyskalové 686/38, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 14444615

Námitka podána dne 1. 10. 2025, pod č. j.: MmP 134925/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Požadujeme, aby byly:

- všechny níže uvedené parcely v k.ú. Dražkovice ponechány nebo nově zařazeny do ploch pro bydlení v rodinných domech (BI),
- v návrhu Územního plánu Pardubice odstraněny změny, které by tuto funkci omezovaly či vylučovaly

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Společnost Bydlení Dražkovice s.r.o. je vlastníkem pozemků v katastrálním území Dražkovice, obec Pardubice.

Na části pozemků, konkrétně pozemky:

- parc. č. 151/3, o výměře 4.541 m², orná půda,
- parc. č. 151/4, o výměře 671 m², orná půda,
- parc. č. 151/5, o výměře 939 m², orná půda,
- parc. č. 151/6, o výměře 982 m², orná půda,
- parc. č. 151/7, o výměře 938 m², orná půda,
- parc. č. 151/8, o výměře 732 m², orná půda,
- parc. č. 151/9, o výměře 667 m², orná půda,
- parc. č. 151/10, o výměře 120 m², orná půda,
- parc. č. 151/11, o výměře 565 m², orná půda,
- parc. č. 151/12, o výměře 1.042 m², orná půda,
- parc. č. 151/13, o výměře 928 m², orná půda,
- parc. č. 151/14, o výměře 620 m², orná půda,
- parc. č. 151/15, o výměře 540 m², orná půda,

to vše zapsané na LV 863, pro k.ú. Dražkovice, obec Pardubice, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice, je vydáno pravomocné Územní rozhodnutí o umístění souboru staveb ze dne 24.4.2017 na technickou vybavenost pro I. etapu. Zmíněné pozemky jsou již rozparcelovaná geometrickým plánem na jednotlivé budoucí parcely a připraveny k využití pro výstavbu rodinných domů. Také již bylo pro I. etapu příslušným správním úřadem vydané stavební povolení na sítě pro výstavbu rodinných domů, a to i na příjezdovou cestu p.č. 514 (viz níže).

Do předmětného území vede v zásadě jediná příjezdová cesta, a to parcela č. 514 v k.ú. Dražkovice ve vlastnictví Města Pardubice. Tato cesta svými parametry dovoluje trvale obsluhovat pouze stavby, kde není předpoklad využívání jiných než osobních vozidel, tedy stavby pro bydlení.

Dle návrhu nového územního plánu však dochází ke změně, konkrétně je část 1. etapy vymezena mimo plochy bydlení, přestože je zde pravomocné územní rozhodnutí na sítě a plocha je reálně připravena k zástavbě rodinnými domy.

Dále pozemky 2. etapy, konkrétně pozemky:

- parc. č. 151/1, o výměře 11.504 m², orná půda,
- parc. č. 151/16, o výměře 1.548 m², orná půda,
- parc. č. 174, o výměře 2.297 m², orná půda,

to vše zapsané na LV 863, pro k.ú. Dražkovice, obec Pardubice, zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice, která logicky navazuje na 1. etapu, a je dopravně obsluhována stejným jediným přístupem (p.č. 514), není nově určena k bydlení, ale k jinému využití.

Důvody námitek tak jsou:

Nerespektování právní kontinuity – pravomocné územní rozhodnutí na technickou infrastrukturu a již provedená parcelace zakládají legitimní očekávání vlastníka, že plocha bude využitelná pro rodinné bydlení. Návrh ÚP toto ignoruje.

Stejně jako když dojde na základě stavebního povolení k výstavbě sítí, tak tyto jsou určeny výhradně pro rodinné domy.

Rozpor s rozhodnutím KÚ – Krajský úřad Pardubického kraje již ve svém usnesení ze dne 26.4.2024, č.j. KUPA-7659/2024-2, potvrdil možnost výstavby RD v této lokalitě a dostatečnost příjezdové cesty pro využití lokality pro bydlení. Návrh ÚP jde proti tomuto závěru.

Dosavadní územně plánovací dokumentace dlouhodobě s předmětnou lokalitou počítala jako s plochou pro bydlení. Tomu odpovídaly i investice vlastníka (parcelace, několik let trvající správní řízení).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v části 1 i 2 bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. parc. č. 174, 151/16, 151/15, 151/14, 151/13, 151/12, 151/11, 151/10, 151/9, 151/8, 151/7, 151/6, 151/5, 151/4, 151/3, 151/1, k. ú. Dražkovice, vlastní dle údajů v KN společnost Bydlení Dražkovice s.r.o. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Poživatel 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.

Pro přehlednost byla námitka rozdělena do dvou částí:

1. Část námítky – pozemky z 1. etapy

Pozemky 151/15, 151/14, 151/13, 151/12, 151/11, 151/10, 151/9, 151/8, 151/7, 151/6, 151/5, 151/4, 151/3 v k. ú. Dražkovice jsou vymezeny v ploše B (bydlení), v zastavitelné ploše 393-Z, dle výkresu pořadí změn v území v plochách bez stanovení pořadí změn. Pro plochu 393-Z je stanovena podmínka vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství.

V námitce se požaduje umožnění výstavby rodinných domů na předmětných pozemcích bez dalších omezení územním plánem.

V návrhu k opakovanému veřejnému projednání byla jižní část těchto pozemků zařazena v ploše B, severní část v ploše SK. Námitka se týká měněné části návrhu ÚP, jelikož v rámci úprav návrhu po opakovaném veřejném projednání byly pozemky 151/15, 151/14, 151/13, 151/12, 151/11, 151/10, 151/9, 151/8, 151/7, 151/6, 151/5, 151/4, 151/3 v k. ú. Dražkovice zařazeny do změnové plochy s rozdílným způsobem využití B, ale ve smyslu požadavku z námítky, v tomto směru se v návrhu k 2. opakovanému veřejnému projednání již vyhovělo a námitka je v této části vyhodnocena jako bezpředmětná.

Pro plochu 471-Z je v návrhu k 2. opakovanému veřejnému projednání stanovena podmínka územní studie, podmínka územní studie byla požadována i v návrhu k opakovanému veřejnému projednání. Tato část námítky **se netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.**

Namítající dále uvádí, že pro pozemky parc. č. 151/15, 151/14, 151/13, 151/12, 151/11, 151/10, 151/9, 151/8, 151/7, 151/6, 151/5, 151/4, 151/3 v k. ú. Dražkovice je vydáno pravomocné územní rozhodnutí na technickou infrastrukturu s předpokladem výstavby pro bydlení, dále namítající uvádí, že dle návrhu nového územního plánu však dochází ke změně, konkrétně je část 1. etapy vymezena mimo plochy bydlení, přestože je zde pravomocné územní rozhodnutí na síť a plocha je reálně připravena k zástavbě rodinnými domy. Tyto pozemky jsou však dle

návrhu k 2. opakovanému veřejnému projednání zařazeny do plochy B, oproti návrhu k opakovanému veřejnému projednání došlo k rozšíření plochy B směrem na sever. Námitka je v této části též bezpředmětná, protože všechny tyto pozemky jsou zařazeny v ploše B (bydlení), kde je jako hlavní využití uvedeno bydlení v bytových a rodinných domech.

Pro úplnost informací uvádíme, že na pozemku parc. č. 163/9 a části pozemku 151/3 v k. ú. Dražkovice byl vymezen překryvný koridor X39 TI.k. V textu části N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) bylo stanoveno: „využití částí ploch 393-Z (B) a 471-Z (SK) dotčených koridorem X39 je podmíněno realizací stavby kanalizace Dražkovice“. Tato podmínka byla pro 2. opakované veřejné projednání vypuštěna.

2. Část námítky – pozemky z 2. etapy

Pozemky nebo části pozemků parc. č. 151/1, 151/16 a 174 v k. ú. Dražkovice jsou v návrhu k 2. opakovanému veřejnému projednání vymezeny v ploše SK (plocha smíšená komerční), v zastavitelné ploše 471-Z. Dle výkresu pořadí změn v území jsou tyto pozemky zařazeny v plochách bez stanovení pořadí změn v území, k opakovanému veřejnému projednání byla pro plochu 471-Z určena podmínka realizace stavby kanalizace Dražkovice, tato podmínka byla pro 2. opakované veřejné projednání vypuštěna. Pro plochu 471-Z je v návrhu k 2. opakovanému veřejnému projednání stanovena podmínka územní studie.

V námitce se požaduje umožnění výstavby rodinných domů na předmětných pozemcích bez dalších omezení územním plánem.

Pozemky 151/1, 151/16 a 174 v k. ú. Dražkovice jsou k 2. opakovanému veřejnému projednání vymezeny v ploše SK (plocha smíšená komerční), v zastavitelné ploše 471-Z, stejným způsobem byly vymezeny i v návrhu k opakovanému veřejnému projednání. Taktéž podmínka územní studie pro plochu 471-Z byla požadována i v návrhu k opakovanému veřejnému projednání.

Tato část námítky se netýká částí návrhu územního plánu měněných po opakovaném veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

U pozemků 151/1, 151/16 a 174 v k. ú. Dražkovice se v námitce píše jako o pozemcích 2. etapy, ačkoliv tyto pozemky jsou podle územního plánu v plochách bez stanovení pořadí změn v území. Tyto pozemky nebo jejich části jsou vymezené v ploše SK ve stejném rozsahu jako v návrhu pro opakované veřejné projednání. V ploše SK je podmíněně přípustné bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech za podmínky, že při umístění staveb pro bydlení bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech stavby a venkovních prostorech ve vztahu k hlukové zátěži ze stávajících a budoucích stacionárních zdrojů hluku. Při dodržení této podmínky je využití pro bydlení na těchto pozemcích nebo jejich částech umožněno. Zařazení do plochy B není navrženo z důvodu předpokladu hluku z provozu komunikace v koridoru X08, využití pro bydlení by tak nemohlo být zaručeno.

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. 1-9, 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. 54

DRVALON s.r.o.

Na Ležánkách 1860, 530 03 Pardubice, IČO: 28791771

Námitka podána dne 1. 10. 2025, pod č. j.: MmP 135765/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

- ZMĚNĚ V LOKALITĚ XX/53-P

řešení V navržené novým ÚP pořizovatel porušuje mj. princip proporcionality a to s ohledem na charakter okolní zástavby a toto opatření přijaté novým ÚP označují za diskriminační, s přihlédnutím k lokalitě a času zvýšení výškového limitu v nedávné době, což dokládá nejen okolní zástavba, ale i výstavba letech minulých

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Návhujeme zanechat stávající výškovou úroveň, tak jak bylo schváleno je nyní s tímto pracováno ve zpracování studie na vymezené území, tj. ulici Blahoutova 699, resp. 645 a okolí. Ve zpracovaném území bylo a je přihlíženo na území sídliště Dubina.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel se své námitce odkazuje na lokalitu XX/53P, která je vztažena k územně plánovací dokumentaci – v době vyhodnocení této námitky k platnému Územnímu plánu 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 2. 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 podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V206, přičemž namítající u dané plochy požaduje zanechat stávající výškovou úroveň, tak jak bylo schváleno.

V kontextu specifikované lokality XX/53-P se pořizovatel domnívá, že požadavkem podatele námitky je především ponechání stanovené výškové regulace zástavby dle podmínek Územního plánu města Pardubice ve znění XXII. změny.

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby od 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 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. plné 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 výkresu 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 spjaty 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.

Podatelé ve své námitce uvádějí, že nebyl dodržen princip proporcionality, i když konkrétní důvody více nerozvádí. Pokud se tedy podatelé dovolávají právní jistoty, je třeba v tomto ohledu odkázat na kontinuitu územního plánování, která se k tomu váže. Jak uvádí ustálená judikatura NSS: „kontinuita územního plánování nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu“, jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73. Lze tak dodat, že v případě pozemků podatelů byl princip právní jistoty zachován, nikoliv však ve smyslu představ podatelů.

Podmínky prostorového uspořádání všech ploch, včetně ploch funkčních B-Bydlení, byly stanoveny koncepčně a odpovídají urbanistické logice. Předmětné pozemky byly zařazeny do širší lokality s typickou zástavbou rodinných domů, neboť té odpovídal charakter zastavění pozemku v době tvorby Návrhu ÚP. Kontinuita územního plánování se v daném případě projevila v zachování funkčního zařazení pozemků podatele do ploch B - Bydlení v návaznosti na jejich dosavadní zahrnutí do funkčních ploch BS – Bydlení vícepodlažní sídlištní. Zařazení předmětných pozemků do dané zóny V206 se stanovenou maximální výškou zástavby 12 m je v Návrhu ÚP již od roku 2016, resp. od návrhu ÚP pro společné jednání. Proti tomuto zařazení nebyla doposud přijata žádná námitky ani připomínka.

Nelze proto v tomto případě shledávat zásah do právní jistoty dotčených vlastníků a podatele.

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. 1-9, 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
- Spis XX. změny Územního plánu města Pardubice, č. 45183/2015
- Vyjádření OHA č.j. MmP 89982/2025

NÁMITKA Č. 55

DRVALON s.r.o. v zast. Přemysl Král

Na Ležánkách 1860, 530 03 Pardubice, IČO: 28791771

zastoupena na základě plné moci panem Přemyslem Králem, Pardubice

Námitka podána dne 29. 9. 2025, pod č. j.: MmP 134244/2025 + MmP 133372/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podáváme námitky proti:

- změnám v lokalitě XX/53-P
- Stanovení absolutního výškového limitu

Plocha změny s označením XX/53P byla vymezena v rámci XX. změny Územního plánu města Pardubice, která nabyla účinnosti 7.7.2021, a byly pro ni vymezeny tyto specifické podmínky: zástavba bude dosahovat max. výškové hladiny 5NP (technické podlaží + 4 obytná podlaží).

Z hlediska urbanistické koncepce je předmětná lokalita oproti současnému územnímu plánu novým ÚP Pardubice přehodnocena. V novém ÚP Pardubice byla 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.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti změnám výškové hladiny u plochy XX/53-P

Zdůvodnění:

1. Nepřiměřený zásah do vlastnických práv – úprava výšky krátí majitele na právech využití území. Snižuje možnost využití a omezuje vlastníka více, než současně platný stav. Z podrobnějšího prozkoumání lokality je nutno posuzovat s vazbou na okolí. Z tohoto je zřejmé, že koncepce výškového uspořádání širšího území musí zohledňovat i stávající již realizované objekty. V těsné blízkosti lokality na pozemku st.p.č. 705 kú Studánka se nachází objekt objekt bytového domu o výšce 9 podlaží + výtahová šachta. Tedy 30m
2. Rozpor s § 43 odst. 3 stavebního zákona – podmínka územní studie není odůvodněna, protože jde o stabilizované území.
3. Veřejný zájem – využití již zastavěného prostoru přispívá ke zvýšení dostupnosti bydlení

Návrh řešení: Požadujeme u plochy 2XX/53-P zachovat stávající výškovou úroveň

Předmětná lokalita vykazuje vysoký rozvojový potenciál, neboť nabízí příležitost k vytvoření kvalitního obytného prostředí s bytovou zástavbou a veřejnými prostranstvími. Lokalita se vyznačuje výbornou dostupností městské hromadné dopravy, občanské vybavenosti i rekreačních ploch. S ohledem na tento potenciál, podpořený mimo jiné i postupnou a úspěšnou regenerací sídliště Dubina

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Podatel se své námitce odkazuje na lokalitu XX/53P, která je vztažena k územně plánovací dokumentaci – v době vyhodnocení této námitky k platnému Územnímu plánu města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla

účinnosti dne 8.5.2024. Lokalita XX/53P 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/53-P.

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 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. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky nejsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie.

Námitka podatele směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V206, přičemž namítající u dané plochy požaduje:

1. u plochy XX/53P zachovat stávající výškovou úroveň.

V kontextu specifikované lokality XX/53P se pořizovatel domnívá, že požadavkem podatele námítky je především ponechání stanovené výškové regulace zástavby dle podmínek Územního plánu města Pardubice ve znění XXII. změny.

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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby od 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 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 výkresu 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.

Podatelé ve své námitce uvádějí, že došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, i když konkrétní důvody více nerozvádí. Pokud se tedy podatelé dovolávají právní jistoty, je třeba v tomto ohledu odkázat na kontinuitu územního plánování, která se k tomu váže. Jak uvádí ustálená judikatura NSS: „kontinuita územního plánování nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu“, jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73. Lze tak dodat, že v případě pozemků podatelů byl princip právní jistoty zachován, nikoliv však ve smyslu představ podatelů.

Podmínky prostorového uspořádání všech ploch, včetně ploch funkčních B-Bydlení, byly stanoveny koncepčně a odpovídají urbanistické logice. Předmětné pozemky byly zařazeny do širší lokality s typickou zástavbou rodinných domů, neboť té odpovídal charakter zastavění pozemku v době tvorby Návrhu ÚP. Kontinuita územního plánování se v daném případě projevila v zachování funkčního zařazení pozemků podatele do ploch B - Bydlení v návaznosti na jejich dosavadní zahrnutí do funkčních ploch BS – Bydlení vícepodlažní sídlištní. Výše uvedené podmínky prostorového uspořádání jsou pro předmětné pozemky v návrhu Územního plánu Pardubic stanoveny již od společného jednání, které proběhlo v roce 2016. Zůstaly neměnné i v rámci návrhu pro veřejné projednání v roce 2018 a opakované veřejné projednání v roce 2022. Podatel v rámci zmíněných jednání a projednání návrhu územního plánu námitku doposud nepodal, až nyní k návrhu pro 2. opakované veřejné projednání v roce 2025.

Dále je nutné upozornit, že 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.

Nelze proto v tomto případě shledávat zásah do právní jistoty dotčených vlastníků a podatele.

Dále doplňujeme, že pro dané území není stanovena podmínka zpracování územní studie, jak uvádí podatel ve své námitce. Tato skutečnost vyplývá z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“.

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. 1-9, 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
- Spis XX. změny Územního plánu města Pardubice, č. 45183/2015
- Vyjádření OHA č.j. MmP 89982/2025

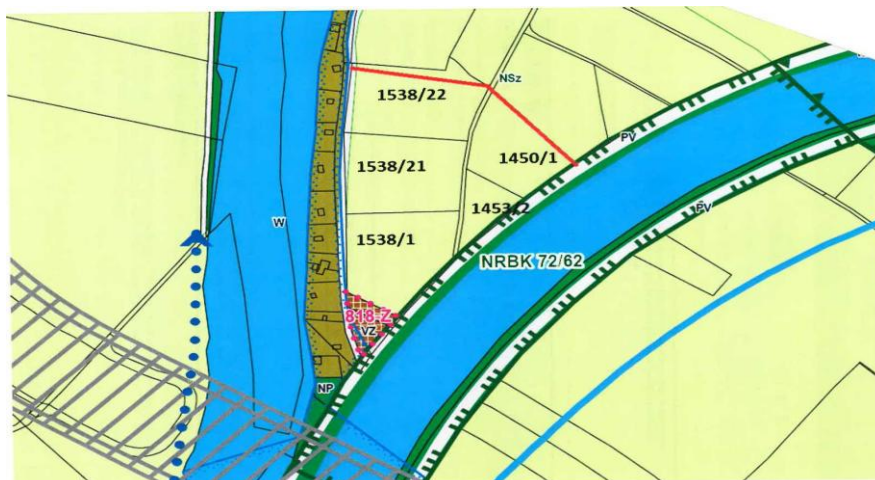
NÁMITKA Č. 56

Jan Kovář se souhlasem všech vlastníků pozemků dotčených námitkou
Pardubice

Námitka podána dne 30.9. 2025, pod č. j.: 134410/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Namítající požadují, aby byl novým územním plánem respektován platný ÚP Pardubic v území vyznačeném v situaci námitky. Namítající konkrétně požadují, aby plocha označená v hlavním výkresu opakovaně projednávané dokumentace 818-Z, byla rozšířena o p.č. 1450/1,1453/2,1538/1,1538/21,1538/22 v k.ú. Pardubice.



ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

ODŮVODNĚNÍ Z HLEDISKA TECHNICKÉHO

Na p.č. 1538/1,1538/21,1538/22 v k.ú. Pardubice v ploše dle platného ÚP se způsobem využití RRe 82/z jsou vydána pravomocná vodoprávní povolení k odběru vody ze tří vrtů realizovaných na uvedených pozemcích. Jsou provedeny rovněž tři elektropřípojky a v současnosti probíhá řízení o umístění stavby.

ODŮVODNĚNÍ Z HLEDISKA URBANISTICKÉHO

V lokalitě je poměrně rozsáhlá urbanizace z let minulých. Je umístěno více než sto rekreačních objektů. Rovněž historicky zde probíhá zemědělská činnost v oblasti rostlinné výroby.

ODŮVODNĚNÍ Z HLEDISKA ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Celá plocha vyznačená v námitce je zařazena do IV. třídy ochrany ZPF. Jedná se půdu velmi málo produkční.

Přílohy

- výkres se zákresem námitky v platném ÚP
- výřez z katastrální mapy se zákresem námitky

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1450/1, 1538/1, 1538/21 a 1538/22 v k. ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN Ing. arch. Jan Kovář (podíl 1/3), Ing. Karel Kovář (podíl 1/3) a Miloš Holeček (podíl 1/3). Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Pozemek parc. č. 1453/2 v k. ú. Pardubice vlastní Jindřich Vohnout. Jedná se o sousední pozemek, ke kterému namítající může být oprávněn podávat námitku.

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.

Předmětné pozemky jsou v návrhu k 2. opakovanému veřejnému projednání zařazeny do plochy NSz (plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská), do západní části pozemků 1538/21 a 1538/22 v k. ú. zasahuje plocha PV (veřejné prostranství). V návrhu k opakovanému veřejnému projednání i k veřejnému projednání byly předmětné pozemky vymezeny obdobným způsobem, navíc do západní části pozemku 1538/1 v k. ú. Pardubice zasahovala plocha PV (veřejné prostranství). V návrhu ke společnému jednání byly předmětné pozemky zařazeny do zastavitelné plochy 172-Z s využitím VZ (zemědělská výroba).

Jihozápadně od pozemku parc. č. 1538/1 je v návrhu k 2. opakovanému veřejnému projednání nově od opakovanému veřejného projednání navržena zastavitelná plocha 818-Z s využitím VZ (zemědělská výroba) o rozloze 0,104 ha, v návrhu k opakovanému veřejnému projednání se na jejím místě nacházela plocha NSz (plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská), v západní části plocha PV (veřejné prostranství).

Namítající požadují, aby zastavitelná plocha 818-Z s využitím VZ (zemědělská výroba) byla rozšířena o předmětné pozemky.

V návrhu k opakovanému veřejnému projednání do západní části pozemku 1538/1 v k. ú. Pardubice zasahovala plocha PV (veřejné prostranství), jinak se plochy s rozdílným způsobem využití na předmětných pozemcích v zásadě k 2. opakovanému veřejnému projednání neměnily.

Jihozápadně od předmětných pozemků byla oproti návrhu k opakovanému veřejnému projednání nově vymezena zastavitelná plocha 818-Z s využitím VZ (zemědělská výroba).

Předmětné pozemky jsou využívány jako pole, dle KN se jedná o druh pozemku orná půda. Vymezení plochy NSz je v souladu s jejich skutečným stavem i s katastrem nemovitostí, potvrzuje stávající charakter území.

Rozšíření zastavitelné plochy 818-Z s využitím VZ (zemědělská výroba) není žádoucí z urbanistického hlediska ani z hlediska ochrany přírody a krajiny, včetně ochrany zemědělského půdního fondu. Předmětné pozemky se nacházejí na okraji města Pardubice v návaznosti na cyklostezku 2. Labská, 4125, vedoucí ulicí Hradubická podél řeky Labe. Na západě a severu se vyskytují chaty přidružené k vnitřní straně mrtvého ramene Labe Malý Slepák. Převážná část území mezi Labem a Malým Slepákem, lemovaným nízkými rekreačními objekty se zahrádkami, slouží jako obdělávané pole. Jedná se o volnou říční krajinu se zásadním potenciálem pro krátkodobou rekreaci obyvatel i návštěvníků formou cykloturistiky a procházek podél Labe. Zařazením předmětných pozemků v nezastavěném území je chráněn existující hodnotný krajinný ráz. Rozšířením zastavitelné plochy pro zemědělskou výrobu by mohlo být narušeno či poškozeno vnímání z dálkových i blízkých pohledů na město.

Při rozšíření zastavitelné plochy 818-Z nad rámec platného územního rozhodnutí by bylo možné očekávat nesouhlas dotčeného orgánu (Ministerstva kultury ČR) z důvodu zásahu do volné krajiny v OP hradu Kunětická hora, neboť v tomto smyslu již bylo vydáno stanovisko ke společnému jednání, kde byla na předmětných pozemcích navržena zastavitelná plocha 172-Z s využitím VZ (zemědělská výroba), jak je uvedeno o několik odstavců níže.

Chránit zemědělský půdní fond je veřejným zájmem, i když se nejedná o pozemky I. a II. třídy ochrany.

Existence množství rekreačních objektů v okolí řeky, vzniklých v minulých desetiletích, nepotvrzuje urbanistickou vhodnost rozšíření plochy pro zemědělskou výrobu (VZ), navíc v rozsahu značně větším, než je současně navrhovaná plocha 818-Z. Vymezení plochy pro zemědělskou výrobu v rozsahu předmětných pozemků by mohlo narušit existující rekreační využití negativními vlivy z budoucí zemědělské výroby. Zastavitelná plocha 818-Z je malého rozsahu, dle platného územního rozhodnutí bude sloužit pro umístění objektu ekofarmního provozu, u kterého lze předpokládat, že negativní vlivy na okolí nebudou neúnosné a že jsou prověřeny v rámci povolení záměru. V případě nevymezení této zastavitelné plochy by na základě povolení dle platného ÚP záměr vznikl bez ohledu na připravovaný návrh územního plánu. Není v zájmu města rozšiřování zastavitelné plochy nad rámec platného povolení.

Z hlediska urbanistického je existence chat respektována, není však na daném místě podporován jejich rozvoj rozšiřováním zastavitelných ploch do volné krajiny, navíc v těsné blízkosti řeky, zejména z důvodu základní a urbanistické koncepce územního plánu, jejichž vize, cíle a zásady jsou stanovené v kapitole B. a C. výrokové části textu. Mezi ně patří vize uvedená v základní koncepci rozvoje města Pardubice v části B.1.1 písm. h): „rozvíjet jako základní krajinné osy související s rekreací řeky Labe a Chrudimku, při rozhodování v území přednostně tyto osy chránit před rozvojem zástavby“, dále pak základní zásady prostorového uspořádání území uvedené v bodu (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.“

Ze stejného důvodu není z hlediska koncepcí rozvoje města žádoucí rozšiřování zastavitelné plochy 818-Z v ploše VZ (zemědělská výroba) nad rámec platných povolení (územního rozhodnutí na umístění objektu ekofarmního provozu, viz níže).

Namítající uvádí, že na pozemcích parc. č. 1538/1,1538/21,1538/22 v k.ú. Pardubice jsou vydána pravomocná vodoprávní povolení k odběru vody ze tří vrtů, že jsou na těchto pozemcích provedeny tři elektropřípojky a že v současnosti probíhá řízení o umístění stavby. V námitce se nesdělují, za jakým účelem jsou tyto odběry z vrtů, elektropřípojky a stavba povoleny. V ploše NSz, ve které jsou předmětné pozemky (až na okrajové části v ploše PV) vymezeny, jsou dle územního plánu přípustné nezbytné stavby pro zemědělství a související technická infrastruktura. Pokud povolené stavby souvisí se zemědělskou výrobou, mohou se v ploše NSz z hlediska územního plánu vyskytovat.

V námitce nejsou podány informace, jaký druh zemědělské výroby má namítající zájem provozovat a proč není vymezení plochy NSz je pro zemědělskou produkci dostačující. Nezbytné stavby a zařízení pro zemědělství jsou v ploše NSz přípustné.

Nová zastavitelná plocha 818-Z s využitím VZ (zemědělská výroba) je vymezená na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po opakovaném veřejném projednání. Plocha je vymezena v souladu s vydaným územním rozhodnutím na umístění objektu ekofarmního provozu.

Plocha je v daném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezena v platném ÚPmP (jako plocha 82/z s využitím RRe – rekreační areály - ekopark).

Plocha je vymezena na ZPF IV. třídy ochrany.

Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na stabilizované plochy rekreace v zahrádkových osadách (RZ). Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území.

V rámci plochy se nenachází žádná existující zemědělská účelová komunikace, vymezením plochy tedy nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací. V souvislosti s vedením účelové komunikace podél nově vymezené plochy bylo upraveno, resp. upřesněno vymezení stabilizované plochy PV pro tuto komunikaci.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme, že v návrhu územního plánu pro společné jednání byla v předmětné lokalitě navržena plocha s označením 172-Z s funkčním využitím VZ – zemědělská výroba. Po společném jednání územního plánu byla tato lokalita vyřazena na základě nesouhlasu dotčeného orgánu (Ministerstva kultury ČR) z důvodu zásahu do volné krajiny v OP hradu Kunětická hora. Dle stanoviska Ministerstva kultury ČR by v daném případě by mohlo dojít k poškození hodnot území kulturní památky, které jsou vymezeny podmínkami ochrany v OP hradu Kunětická hora vydaného Rozhodnutím ONV v Pardubicích o zřízení ochranného pásma státního hradu Kunětická hora v Rábech č.j. kult/206/84 ze dne 25. 4. 1984.

Předmětná lokalita se totiž nachází přímo v pohledové ose z Kunětické Hory k městu Pardubice, dominantám jeho historického jádra a v pohledech z hradu je meandr Labe součástí zeleného pásu, který odděluje první plán města Pardubice od okolních vesnic. K dané lokalitě se Ministerstvo kultury negativně vyjádřilo již v písemném vyjádření k návrhu zadání změny č. XX ÚPM Pardubice v roce 2016 (č.j. MK 24203/2016 OPP; dílčí změna č. XX ÚPM Pardubice).

Při rozhodování o námitce na sousedních pozemcích uplatněné v rámci opakovaného veřejného projednání Návrhu ÚP Pardubice byly dále zohledněny nové skutečnosti, a to především i v námitce uváděné platné stavební povolení. Příslušný stavební úřad vydal dne 20.3.2017 stavební povolení ke stavbě Ekofaremní provoz "Chyt' si mě!" na pozemcích parc. č. 1538/4, 1539/4, 1540/1, 1541/4 v katastrálním území Pardubice se Sp. zn.: SÚ 70712/2014/Pa a Č.j.: MmP 15128/2017.

V návrhu územního plánu bude předmětná část území upravena tak, aby funkční využití předmětných pozemků bylo v souladu s vydanými správními rozhodnutími.

Nový územní plán či jeho změna mohou vymezit plochy a koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví pro některé z pozemků v rámci takové plochy či koridoru dosavadní územní rozhodnutí, jak potvrzuje i judikatura soudů. Zde lze například citovat rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 Ao 6/2010-65 ze dne 9. 12. 2010: „Samotné vymezení plochy či koridoru a stanovení podmínek pro jejich využití nemůže samo o sobě přímo zakládat, měnit či rušit práva nebo povinnosti fyzickým a právnickým osobám, a tedy ani měnit právní účinky existujících správních rozhodnutí, představuje však závazný podklad pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí do budoucna“.

Při tvorbě nového ÚP Pardubice je respektována zásada kontinuity, tj. pokud byla na základě platného ÚPm Pardubice vydána územní rozhodnutí a pokud tomu nebrání nově stanovovaná koncepce rozvoje území nebo veřejný zájem, je tato skutečnost v novém ÚP zohledněna.

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. 1-9, 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
- Ministerstvo kultury č.j. MK 24203/2016 OPP a Spis XX. změny Územního plánu města Pardubice, č. 45183/2015
- stavební povolení Č.j.: MmP 15128/2017 (spis Sp. zn.: SÚ 70712/2014/Pa)
- rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5 Ao 6/2010-65 ze dne 9. 12. 2010

NÁMITKA Č. 57

Jan Kovář se souhlasem všech vlastníků pozemků dotčených námitkou
Pardubice

Námitka podána dne 30.9. 2025, pod č. j.: 134409/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám námitky proti:

Namítající požadují, aby z návrhu nového územního plánu k opakovanému veřejnému projednání BYLA VYPUŠTĚNA část plochy označené jako VU104. Tuto část představují pozemky namítajících.

Obdobně se požaduje, aby se na část uvedené plochy ve vlastnictví namítajících NEVZTAHOVAL údaj z tabulky v kapitole G.2 na str.183 textové části ÚP a to: VU104 - plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC162 (plocha 635-K), t.j. aby uvedené pozemky nebyly zasaženy navrženým ustanovením o možném vyvlastnění.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Na pozemcích námitky je zbytečné navrhovat funkci "plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC162 (plocha 635-K)". Tato funkce je spolehlivě zajištěna tím, že pozemky zůstanou ve způsobu využití uvedeném v platném ÚP Pardubice.

Přílohy

- zakres pozemků námitky do výřezu HV platného ÚP Pardubice
- výřez z výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací návrhu ÚP k opakovanému veřejnému projednání s vyznačením oblasti a pozemků námitky
- vyznačení pozemků námitky v katastrální mapě

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Námitky podal Jan Kovář, Národních hrdinů 181, 530 03 Pardubice, dle údajů v KN třetinový spoluvlastník tří pozemkových parcel tj. pozemkových parcel p.č. 1413/2, 1424/7, 1426/2, k.ú. Pardubice. Namítající konstatuje, že námitka je podána se souhlasem všech vlastníků dotčených pozemků. Tento souhlas však není nijak doložen.

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 předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou dotčené pozemky součástí plochy změny se způsobem funkčního využití „NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ“ Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ vyplývá, že předmětné pozemky jsou vymezeny jako plocha změny v krajině označená 635-K. Dle I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH, OPATŘENÍ A ASANACÍ“, vymezuje ÚP pozemky jako veřejně prospěšné opatření (dále jen VPO) ozn. VU104 pro zajištění vloženého LBC 162 (plocha 635-K), pro které je možné dle kap. G.2 práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Namítajícím je požadováno vypustit z ÚP část plochy označené jako VU104 a údaj z tabulky v kapitole G.2 na str. 183 textové části ÚP a to: VU104 - plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC162 (plocha 635-K), t.j. aby uvedené pozemky nebyly zasaženy navrženým ustanovením o možném vyvlastnění.

Z hlediska obsahu podané námitky 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, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. *V předmětné lokalitě se vymezení plochy VU104 a předmětný údaj z tabulky v kapitole G.2 na str. 183 textové části* 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.

Vymezení skladebných prvků ÚSES v předmětné lokalitě, konkrétně LBC 162, doznalo změny tím, že na základě dohody s Krajským úřadem Pardubického kraje byl upraven rozsah plochy LBC 162, přesněji do plochy LBC byla zahrnuta část parku na Špici s rybníkem, která si zachovala přírodnější charakter. Předmětné pozemky, na které se odkazuje namítající jsou v ploše LBC 162 vymezeny beze změny, resp. jejich zařazení v rámci LBC 162 bylo již v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Pozemky p.č. 1413/2, 1424/7, 1426/2 v k.ú. Pardubice jsou v návrhu územního plánu vedeny v ploše 635-K plocha přírodní NP. Plocha změny v krajině s označením 635-K společně s dalšími vymezenými plochami změn v krajině v rámci skladebných částí ÚSES jsou vymezeny z důvodu zajištění funkčnosti a celistvosti skladebných částí ÚSES. Tyto plochy představují opatření ke zlepšení stavu krajiny, její ekologické stability a biologické diversity a zároveň opatření k ochraně zemědělské půdy před erozí. U těchto ploch nedochází k likvidaci půdního horizontu a tyto plochy jsou zachovány pro potenciální obnovu jejich zemědělské funkce.

Územní plán vymezil veřejně prospěšné opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o VPO: VU104 plocha pro zajištění funkčnosti vloženého LBC 162 (plocha 635-K) Pardubice. Návrh územního plánu vymezuje plochy změn v krajině dotvářející prvky územního systému ekologické stability jako veřejně prospěšná opatření za účelem zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES, zvýšení ekologické stability a biodiverzity území.

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2, odst. 1, písm. m, stavebního zákona. Jako veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, tj. zejména navržený územní systém ekologické stability. V souladu s § 170, odst. 1, písm. b, stavebního zákona, lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.

Všechny pozemky dotčené námitkou jsou součástí LBC 162 Horní Polabina. Rozsah lokálního biocentra LBC 162 na pozemcích dotčených námitkou se oproti předchozí etapě nezměnil.

Plocha 635-K zůstane v návrhu územního plánu vymezena jako veřejně prospěšné opatření VU104, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Koordinace vymezení ÚSES regionální a nadregionální hierarchické úrovně je zakotvena v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje (úplné znění po 4. aktualizaci). Všechny regionální a nadregionální skladebné části ÚSES na území města Pardubice jsou převzaty do ÚP Pardubice, kde jsou dále zpřesněny. Upřesnění vymezení skladebných částí ÚSES na nadregionální a regionální úrovni je provedeno na základě analýzy území zpracovatelem a též na základě výsledků projednání ÚP.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále také „ZÚR PK“), přes předmětné pozemky vymezují nadregionální biokoridor K 73, veřejně prospěšné opatření U03 pro nadregionální biokoridor. Jeho vymezení je pro územní plán závazné, tento koridor je možné zpřesnit, při dodržení potřebných parametrů koridoru.

ZÚR PK v bodu (112) stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, mezi které patří: „a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny, s výjimkou umístění liniových staveb, které tyto plochy kříží;“.

ZÚR PK v bodu (113) stanovují tyto úkoly pro územní plánování: „a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy nejméně jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost; b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.“

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.

Dle § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny je ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

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. 1-9, 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
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Vyhláška č. 395/1992 Sb.

NÁMITKA Č. 58

Karel Kovář
Pardubice

Námitka podána dne 30.9. 2025, pod č. j.: 134407/2025

ZNĚNÍ NÁMITKY:

S veškerým důrazem požaduji, aby návrhem nového územního plánu k opakovanému veřejnému projednání NEBYLY v žádném výkresu ani v textu zejména ne v hlavním výkresu a ve výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací vyznačeny v ploše VXD002 moje pozemky p.č. 222/1,222/2,222/4,222/9 a 658/7 v k.ú. Pardubičky.

Obdobně požaduji, aby se na uvedené pozemky v mém vlastnictví NEVZTAHOVAL údaj z tabulky v kapitole G.I na str.177 textové části ÚP VXD002.....1/2 Pardubice - jihovýchodní obchvat vč. napojení ulic S. K. Neumanna a Kyjevská (koridor X02), t.j. aby uvedené pozemky nebyly zasaženy navrženým ustanovením o možném vyvlastnění.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY:

Projekt dopravní stavby - I/2 Pardubice jihovýchodní obchvat má pravomocné stavební povolení a je v současnosti realizován.

V přílohách tohoto projektu - C.02.03 katastrální situační výkres a E 2.2.10 výkres v km 1,6-3,1 Pardubičky, které mám díky laskavosti ŘSD k dispozici, je jasně a srozumitelně vyznačeno, které pozemky a pro jaký účel jsou uvedeným projektem dotčeny.

Žádný z mých pozemků výše citovaných v námitce není projektem k dotčení navržen, což dokládají přílohy.

Moje pozemky, jak jsem doložil, nejsou stavbou I/2 Pardubice - jihovýchodní obchvat dotčeny, proto odmítám, ABY SE NA NĚ VZTAHOVAL ÚDAJ O VYVLASTNĚNÍ!!!!!!

Požaduji, aby tato skutečnost byla v návrhu nového ÚP Pardubice jednoznačně explicitně uvedena.

V širší souvislosti ve vztahu k ÚP mě není jasné, proč návrh ÚP k opakovanému projednání vyznačuje ve výkresech veřejně prospěšných staveb opatření a asanací i území a plochy dopravních staveb, které dle pravomocných stavebních povolení těmito stavbami dotčeny NEJSOU.

Vlastníky pozemků v návrhu ÚP vyznačených ploch, pro které mohou být pozemky vyvlastňovány, bude tato okolnost značně znepokojovat.

Přílohy

- výřez z výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací návrhu ÚP k opakovanému veřejnému projednání s vyznačením oblasti a pozemků námitky
- výřez ze záborového elaborátu stavby I/2 Pardubice - jihovýchodní obchvat
- výpis z LV autora námitky
- vyznačení pozemků námitky v katastrální mapě

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 222/1, 222/2, 222/4, 222/9, 658/7, 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 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 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.

Námítka směřuje ke zúžení předmětného koridoru dopravní stavby tak, aby nezasahoval na výše uvedené pozemky ve vlastnictví podatele námítky a nebylo možné na pozemky podatele námítky využít právo vyvlastnění.

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 použít i v ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde i dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohou uplatnit svá stanoviska pouze k těm částem řešení, které byly změněny od opakovaného veřejného jednání dle § 50 stavebního zákona.**

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Využití pozemků dotčených námitkou se od opakovaného veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání předmětného území nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 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.

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. 1-9, 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