



Pardubice



ÚZEMNÍ PLÁN PARDUBICE

ČISTOPIS

SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ Č. 2:
VYHODNOCENÍ NÁMITEK

Část B: 1. 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

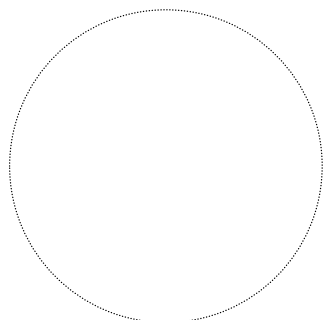
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU

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: 2026.07.15

21:41:56 +02'00'

.....
podpis a autorizační razítko zodpovědného projektanta

Územní plán Pardubice

Rozhodnutí o námitkách

– **1. opakované veřejné projednání**

Duben 2025

1. 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 uložena u pořizovatele Územního plánu Pardubice.

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 1. opakované veřejné projednání bylo obdrženo celkem 8 námitek po termínu. Tyto námítky bylo možné uplatnit nejpozději do 30. 3. 2022. Řešené námítky jsou uloženy u pořizovatele Územního plánu Pardubic. Dle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon se k později uplatněným námitkám nepřihlíží.

V rámci zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách pořizovatel posuzoval uplatněná podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 a 3 zák. č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). V případě několika podání, která byla původně evidována jako námítky vlastníků, dospěl pořizovatel k závěru, že se nejedná o námitku dle výše uvedeného ustanovení stavebního zákona, a proto s nimi bylo dále nakládáno jako s připomínkami, kterou je oprávněn podat každý, a jejich vyhodnocení je uvedeno v příslušné kapitole „vyhodnocení připomínek“.

Tato situace nastala v případě námitek s původním číslováním: 31, 39, 53, 75/A, 75/B, 77/A, 77/B, 95,122,123. Nově se jedná o připomínky č. 27-36.

Námítka č. 91, 92 není součástí tohoto rozhodnutí o námitkách z 1. opakovaného veřejného projednání, jelikož se jednalo o obsahově totožnou námitku s námitkou č.7, 8. Z procesních důvodů nedošlo ke změně číslování ostatních námitek.

Námítka č. 107 není součástí tohoto rozhodnutí o námitkách z 1. opakovaného veřejného projednání, jelikož se jednalo o obsahově totožnou námitku s námitkou č.74. Podatelem byla obsahově totožná námitka podána dvakrát. Z procesních důvodů nedošlo ke změně číslování ostatních námitek.

Námítka č. 115 není součástí tohoto rozhodnutí o námitkách z 1. opakovaného veřejného projednání, jelikož se jednalo o obsahově totožnou námitku s námitkou č.58. Podatelem byla obsahově totožná námitka podána dvakrát. Z procesních důvodů nedošlo ke změně číslování ostatních námitek.

NÁMITKA Č. 1

Ing. Otakar Weiner

Pardubice

zastoupen

společností Active estate s.r.o.

Medkova 1313/13, 500 02 Hradec Králové

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37930/2022,

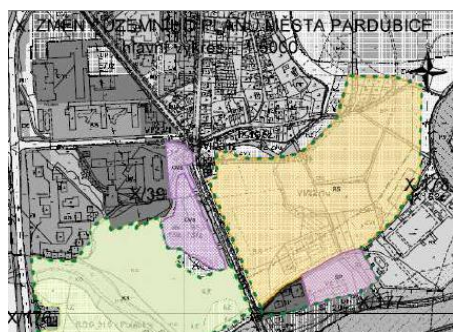
doplnění námitky podáno dne 30. 3. 2022, pod. č. j.: MmP 38175/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

V zastoupení **Ing. Otakara Weinera, Pardubice**, zástupce v nakládání se společnou věcí a vlastníka id. 61/64 k celku **pozemků parc. 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 nabyli 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 **z části 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 Pardubic předmětné pozemky zahrnuty do lokality označené jako VI/22/1u nově přiřazeny pro využití do lokality funkce RS – sportovní areály.



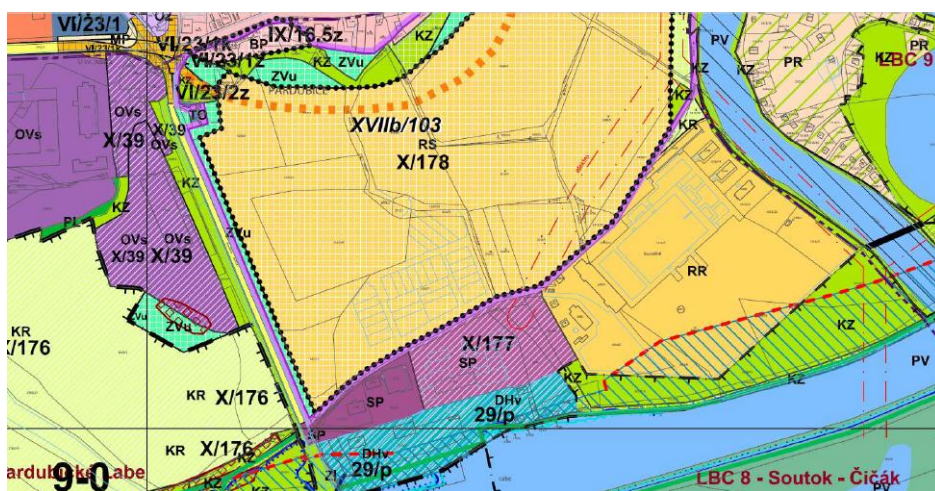
Dne 11.7.2011 a 19.10.2011 podal mnou zastoupený námitky proti novému využití svých pozemků, které podáním dne 16.11.2011 doplnil o další skutečnosti. (viz. příloha č. 2). Námitky byly ze strany města Pardubice zamítnuty, a to i přesto, že již v květnu 2005 byl projednáván návrh urbanistické studie CIHELNA 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-pardubicich-se-chysta-prvni-etapa-obriho-sidliste>) (viz. příloha č. 4).

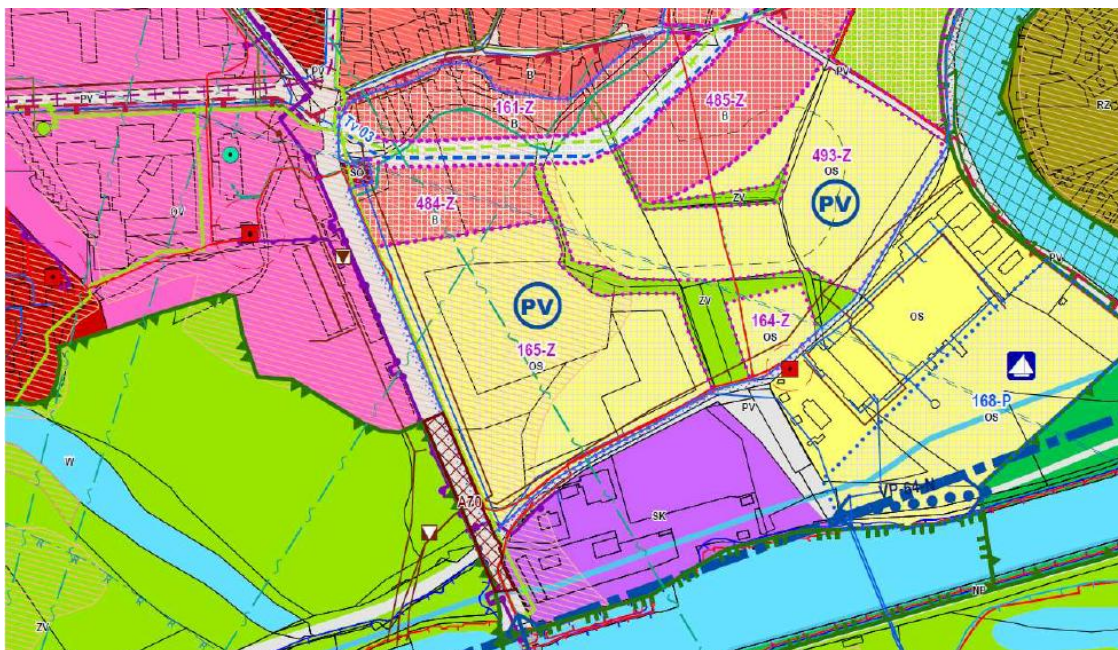
Ke zpětné změně využití pozemků do původního účelu, tj. bydlení, mnou zastoupený podával opakovaně námítky a žádosti a to:

- žádost o změnu územního plánu v rámci projednání změny ÚP č. XVIIb. v roce 2013;
- námítky a připomínky k Územní studii „Na Spravedlnosti“ ze dne 30.9.2014;
- žádost o změnu územního plánu podanou dne 18.9.2015 (zamítnuto s odůvodněním, že záměr bude nově posouzen v rámci nového ÚP);
- připomínka k variantnímu návrhu ÚP podanou dne 6.4.2016, 18.4.2016 a 2.11.2016;
- 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.





STABILIZOVANÉ
PLOCHY

PLOCHY
ZMĚN

ÚZEMNÍ
REZERVY

PLOCHY BYDLENÍ

B B (B) B - bydlení

OS OS OS - sport

KONCEPČNÍ PRVKY

STAV	NÁVRH	ÚZEMNÍ REZERVA	
			veřejná prostupnost pro chodce a cyklisty
			podmínka vymezení veřejných prostranství
			vybavenost parku

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 nejšetnějším 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.

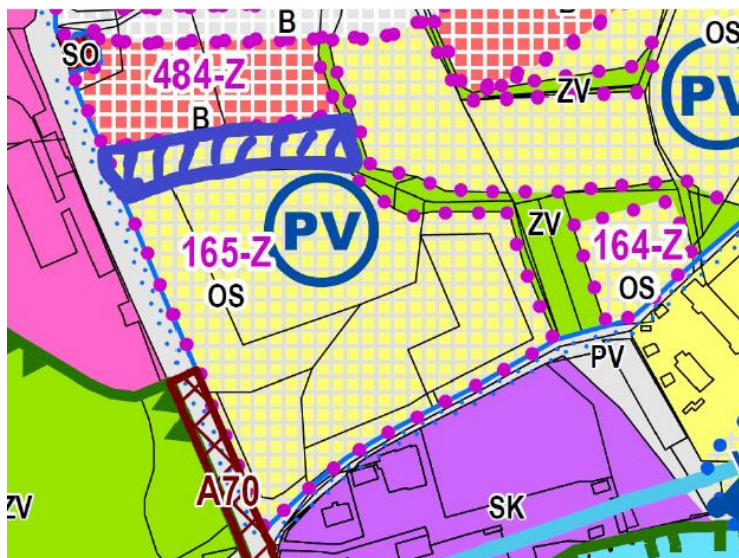
Ve smyslu výše uvedených skutečností je zřejmé, že není dodržena zásada subsidiarity a změny ÚP prováděné od roku 2011 včetně nového dalšího návrhu přesahují spravedlivou míru, a proto vyžadují souhlas vlastníka pozemku.

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 parc. 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.

Příloha:

Plná moc k zastupování



Doplnění námítky ze dne 30. 3. 2022 (č.j.: MmP 38175/2022):

V zastoupení **Ing. Otakara Weinera, Pardubice**, zástupce v nakládání se společnou věcí a vlastníka id. 61/64 k celku **pozemků parc. 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

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1636/4, 1636/5, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Ing. Otakar Weiner. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „OS – SPORT“ na pozemku parc. č. 1636/4 v k.ú. Pardubice a proti vymezení plochy se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEN“ na pozemku parc. č. 1636/5 v k.ú. Pardubice, které namítající požaduje změnit na plochu „B - BYDLENÍ“ stejně jako je tomu bylo v době nabytí pozemků (nabývací tituly jsou datovány k letům 1998, 2000 a 2008). Tento požadavek namítající vznesl i s ohledem na rozvojovou lokalitu 484-Z, která se nachází severně od předmětných pozemků a je určena právě pro funkci bydlení.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **nezměnilo**, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že Celé území patří mezi významné rozvojové lokality města a je třeba zde stanovit logickou urbanistickou koncepci. Sport tvoří ucelenou plochu navazující na přírodní plochy. Plocha je převzata ze stávajícího územního plánu, je zde zpracována územní studie – Cihelna – sportovní areál z roku 2018. Logicky navazuje na rekreační zeleň podél řeky Labe a jejích meandrů a představuje záměr pro širokou veřejnost.

Vymezení plochy sportu je veřejným zájmem, který převažuje nad zájmem soukromým zařazení do plochy pro bydlení. Město Pardubice má dostatek ploch pro bydlení v rámci celého města i v okolí předmětných pozemků na urbanisticky vhodnějších místech. Město naopak nemá mnoho rozvojových ploch pro sport, potřebných pro posílení soudržnosti obyvatel (sociálního pilíře) i pro sportovní vyžití obyvatel širšího okolí. U města Pardubice, které je hlavním krajským městem, se vzhledem k jeho významu očekává zajištění veřejné vybavenosti, mezi kterou patří sport, nejen pro území města, ale i pro široké okolí.

Plocha 484-Z vymezená v ploše B má pro bydlení vhodnější polohu, nachází se dále od řeky a blíže ke stávající obytné zástavbě, dotváří tak žádoucím způsobem navrhovanou obytnou lokalitu Cihelna, ve vazbě na nově navrhovanou okružní ulici v ploše 466-Z, PV. Plocha 484-Z je navržena v rozumném maximálním rozsahu, aby ještě byla zachována dostatečná rozloha pro plochu sportu. Zmenšení plochy OS na úkor plochy pro bydlení není veřejným zájmem.

Podmínka vymezení veřejných prostranství zajišťuje využití plochu sportu pro širokou veřejnost a příznivým způsobem umožňuje každodenní rekreaci obyvatel a návštěvníků. Tato podmínka je stanovena i pro mnoho

jiných rozvojových ploch. Zajišťuje tak, aby v území nevznikaly uzavřené areály bez možnosti volného přístupu veřejnosti.

Vymezení předmětných pozemků v ploše sport a veřejná zeleň, které jsou po mnoho let zařazeny v obdobném využití a které se nacházejí v blízkosti řeky, navazující zeleně a cyklostezky, není nepřiměřeným zásahem do práv vlastníka, ale předvídatelným pokračováním v žádoucí koncepci rozvoje města a podpoře kvalitního života obyvatel, rozvoje rekreace a cestovního ruchu, v souladu s se základní koncepcí rozvoje území města Pardubice, mezi které patří vize (B01):

a) rozvíjet město jako regionální centrum poskytující vybavenost, služby, pracovní příležitosti, a dále kulturní, společenské a rekreační zázemí obyvatelům města a okolních obcí; h) rozvíjet jako základní krajinné osy související s rekreací řeky Labe a Chrudimku, při rozhodování v území přednostně tyto osy chránit před rozvojem zástavby; i) chránit volnou krajinu obklopující sídla před neuváženým rozvojem zástavby; rozvíjet příměstskou krajinu jako nezbytný předpoklad zdravého životního prostředí a rekreační zázemí obyvatel města a okolních obcí;

cíle a zásady koncepce rozvoje území města Pardubice (B03):

d) posilovat integrační funkci veřejných prostranství a spojitost celé soustavy veřejných prostranství, zapojit do této soustavy řeky Labe a Chrudimku; e) zajistit optimální rozsah základního občanského vybavení dostupného pro všechny obyvatele města; umisťováním občanského vybavení posilovat regionální význam kompaktního města a komunitní roli jádrových území sídel.

Vymezení ploch v návrhu nového územního plánu i při změnách územního plánu nevyžaduje souhlasy vlastníků. Vlastníci pozemků mají možnost uplatnit námitky, které jsou vyhodnoceny s ohledem na rovnováhu mezi veřejnými a soukromými zájmy i s ohledem na mnoho dalších vlivů, např. s ohledem na koncepci rozvoje území, urbanistickou vhodnost a žádoucí rozvoj města.

V rámci procesu návrhu nového územního plánu není stanoven postup na směnu pozemků. U předmětných pozemků nedochází k žádné zásadní změně ve využití oproti platnému územnímu plánu. Předmětné pozemky se nenacházejí v zastavěném území, v případě zrušení územního plánu by byly součástí nezastavěného 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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 Cihelna – sportovní areál, zpracovatel ATELIER TSUNAMI, s.r.o. (2018)

NÁMITKA Č. 2

Agrospol Hostovice, a.s.

Pardubice

Ing. Josef Mlateček

Předseda představenstva

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37725/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

V místní části Hostovice je navržena v územním plánu města Pardubice plocha území k bydlení v lokalitě, která sousedí s plochou určenou zemědělské výrobě. Jedná se o 382b-Z a 411-Z. S tímto nemůžeme souhlasit, protože po výstavbě dojde ke stížnostem na hluk a prach.

Lokalita se nachází v těsné blízkosti sušící linky a skladu obilí, kde je nutné čistit a větrat obilí.

To, že hluk je vyšší než připouštějí normy potvrzuje protokol č. 49380/2011 (je přílohou našeho vyjádření), kde je dáno překračování normy hluku.

Nabýváme dojmu, že převažují zájmy jiných skupin, jelikož k této záležitosti ohledně zemědělské činnosti jsme se již vyjadřovali. Nechceme znesnadnit bydlení v místní části Hostovice, ale i zemědělskou činnost a stavby je nutné respektovat v územních plánech.

Věřím, že posoudíte naši námitku a v územním plánu budou taková opatření, abychom mohli i do budoucna provozovat zemědělskou činnost, která zahrnuje jak extravilán a intravilán obcí.

Příloha:

Protokol č. 49380/2011, Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a z důvodu procesní opatrnosti jej vyhodnotil jako námitku vlastníka pozemků **dotčených návrhem řešení** Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona. Pořizovatel se domnívá, že namítající může být návrhem řešení dotčen na svých vlastnických právech v důsledku navrženého rozvoje lokalit pro bydlení, konkrétně lokalit s ozn. 382b-Z a 411-Z. Společnost Agrospol Hostovice, a.s. provozuje v sousedícím areálu zemědělskou činnost, která je zdrojem hluku a prachu. K námitce byl doložen protokol č. 49380/2011 (Zdravotní ústav se sídlem v Ostravě), který tuto skutečnost potvrzuje.

Z hlediska obsahu podané námitky 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.

Námitka **se netýká měněné části**. Upravený návrh územního plánu se s ohledem na znění ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 52 stavebního zákona projednává na opakovaném veřejném projednání pouze v rozsahu provedených úprav. Navrhované plochy se oproti návrhu pro veřejné projednání nezměnily.

Nad výše uvedenou skutečnost pořizovatel uvádí, že v textové části ÚP (kapitola F 1.1. – plochy bydlení B) je pro ochranu ploch bydlení před hlukem stanovena následující podmínka:

„při umístování 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“.

Podmínka byla do textové části návrhu územního plánu doplněna na základě stanoviska dotčeného orgánu (Krajská hygienická stanice) po veřejném 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 3

Hana Babková

Přelouč

Námitka podána dne 24. 3. 2022, pod č. j.: MmP 35730/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Žádám o převedení pozemku p. č. 35, orná půda, zapsaný na LV č. 7208 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice pro obec Pardubice a k. ú. Popkovice, jehož jsem vlastníkem, aby byl v novém územním plánu **označen jako plocha pro nízkopodlažní bydlení**.

V současné době je tento pozemek nevyužívaný, je zdrojem šíření plevelů, invazivních rostlin a různých živočichů do okolních parcel.

Tento požadavek o převedení pozemků na zastavitelnou plochu jsem konzultovala s okolními vlastníky pozemků se kterými jsem ve shodě.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 35 k.ú. Popkovice, vlastní dle údajů v KN paní Hana Babková. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ“ na předmětném pozemku, kterou namítající požaduje změnit na plochu umožňující stavbu pro bydlení, konkrétně nízkopodlažní bydlení.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení plochy s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **nezměnilo**, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Nad výše uvedenou skutečnost pořizovatel uvádí, že plocha není dopravně napojená na veřejnou komunikaci, leží v záplavovém území a není tedy vhodná k zástavbě. Vzhledem k nedostatku ploch veřejných prostranství a

vzhledem k nárůstu počtu obyvatel a nemovitostí k bydlení je tato lokalita navržena jako možný cíl volnočasových aktivit pro denní rekreaci místních obyvatel. Zařazení pozemku do uvedené plochy odpovídá platnému Územnímu plánu města Pardubice, kdy je pozemek určen pro plochu ZVp – zeleň městská všeobecná – parky.

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 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. 4

Barth reklamka a.s.

Hůrka 1798, 530 12 Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37939/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako vlastníci dotčených pozemků (zejména p. č. 886/26, 886/27, 886/29, 886/30, 1128/1, 1128/15, 1128/16, 1128/17, 1128/27, 1129/1, 1129/2, 1130/2, 1136/1, 1136/10, 1136/11, 1136/18, 1138/1, 1138/5, 1144/1, 1144/2, 1145, 1199/22, 2713/5, 2713/6, 2713/7, 2713/9, 2713/10, 2990/1, 2990/5 v k. ú. Pardubice) nesouhlasíme s tím, aby tyto pozemky byly začleněny do ploch PV 221a-P a 221b-Z, resp. do plochy B 223f-Z, tím méně pak, aby ke kterémukoli z nich bylo zřízeno předkupní právo ve smyslu ust. § 101 stavebního zákona a byly zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření (dle návrhu označené jako plochy PP006 a PP007).

Požadujeme, aby tyto pozemky (dotčené stavebním záměrem s názvem „Objekt zánovních vozů v areálu skupiny BARTH“) byly zařazeny do ploch územně plánovací regulací odpovídajících umístěnému stavebnímu záměru a nebylo pro žádný z nich zřízeno předkupní právo a nebyly zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Od roku 2014 budujeme na našich pozemcích obchodně servisní areál skupiny BARTH. V roce 2015 jsme za statutárnímu městu Pardubice prodali pozemky p. č. 1129/3 a 1131/1 v k. ú. Pardubice za účelem umožnění vybudování pěšího koridoru k plánované bytové zástavbě Nový Rybník.

V roce 2017 jsme od města nakoupili 9 pozemků za účelem výstavby stavebního záměru „Objekt zánovních vozů v areálu skupiny BARTH“. Veškeré pozemky dotčené tímto stavebním záměrem se (stejně jako v současné době) nacházely v plochách Občanská vybavenost vyšší (OV, resp. kód Ovp) a v zastavitelných plochách 93/z, resp. VI/13/2u. Stavební záměr byl projektován tak, aby plně odpovídal dříve deklarovanému úmyslu města vybudovat pěší koridor pro připojení lokality Nový rybník (mj. byly dodrženy podmínky územní studie Nový Rybník). Pro stavební záměr bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování (závazné stanovisko Magistrátu města Pardubic, Odboru hlavního architekta ze dne 21.7.2021, sp. Zn. OHA/55914/2021/Rh, č. j. MmP 77099/2021), kterým byl mj. potvrzen soulad stavebního záměru s územní studií i dalšími požadavky města. Následně bylo pro stavební záměr vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby (rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, Stavebního úřadu ze dne 31.8.2021, sp. Zn. SÚ 121675/2020/Se, č. j. MmP 14149/2021), které nabylo právní moci dne 2.10.2021. V návaznosti na to bylo dne 9.3.2022 zahájeno stavební řízení, které nyní probíhá.

S ohledem na uvedené považujeme za zcela nepřijatelné, aby byly pozemky dotčené uvedeným stavebním záměrem zařazeny do ploch veřejných prostranství, resp. ploch pro bydlení. Tím by došlo k potenciálnímu zmaření celého stavebního záměru a značného množství investic doposud na stavební záměr vynaložených (projektová příprava, geologický a hydrogeologický průzkum, vynětí ze ZPF, oznámení EIA, archeologický průzkum, skřívka ornice, atd.), z nichž některé směřovaly přímo městu (koupě pozemků za stanoveným účelem). S ohledem na to požadujeme, aby nebyla ohrožována realizace plánovaného stavebního záměru a pozemky, jichž se výstavba přímo dotýká, byly i do budoucna zařazeny do ploch, které svou územně plánovací regulací odpovídají parametrům již umístěného stavebního záměru. Námitky v obdobném duchu byly z naší strany uplatněny již dne 29.6.2018 (ID datové zprávy 588166614), nicméně není nám známo, že by byly jakkoli vypořádány či došlo na jejich základě k úpravě návrhu územního plánu. Z toho důvodu uplatňujeme námitky znovu, doplněné o skutečnosti nastalé od roku 2018.

Nad rámec již řečeného uvádíme, že považujeme za nepřijatelné, aby naše výše zmíněné pozemky byly zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření (v návrhu označované jako PP006 a PP007), pro něž se zřizuje předkupní právo. Takto významný zásah do vlastnického práva je v navrženém rozsahu nepřiměřený, a to mj. proto, že zasahuje i pozemky, které jsou dlouhodobě zastavěny a využívány v rámci našeho areálu. Plochy pro veřejně prospěšné stavby, u kterých bude možné uplatnit předkupní právo, by měly respektovat hranice našich pozemků a nezasahovat do našeho areálu.

Skupina BARTH vystupovala vůči svému okolí, včetně municipalit, vždy velmi odpovědně a s cílem dosáhnout všestranně prospěšných řešení. Věříme proto, že návrh územního plánu bude v tomto ohledu přehodnocen a určení ploch bude upraveno tak, aby nebyl zmařen náš stavební záměr a nepřiměřeně dotčeno naše vlastnické právo k uvedeným pozemkům.

K námitce k návrhu nového územního plánu přikládáme:

- výřez z platného územního plánu předmětné lokality
- výřez z návrhu nového územního plánu předmětné lokality
- soutisk situačního výkresu stavebního záměru „Objekt zánovních vozů“ s platným územním plánem
- doplnění odůvodnění námitek

Společnost **BARTH Reklamka a.s.**, se sídlem Hůrka 1798, Pardubice 530 12, IČO: 25256181 (dále též jen „podatelka“), podává ve smyslu ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona námitky proti návrhu nového územního plánu statutárního města Pardubic. Ke svým řádně a včas uplatněným námitkám, jež jsou v základní podobě uvedeny na k tomu určeném formuláři, přikládá podatelka ještě toto skutkové a právní

doplnění odůvodnění námitek:

[1] **Dříve uplatněné námitky.** V první řadě podatelka upozorňuje, že již podávala námitky proti návrhu daného opatření obecné povahy, nicméně nebyla v rámci návrhu zveřejněného pro veřejné projednání konané dne 23. 3. 2022 nijak vyrozuměna o jejich vypořádání, byť takový postup by odpovídal zákonné úpravě. Před opakovaným veřejným projednáním návrhu územního plánu standardně pořizovatel uveřejňuje i návrh rozhodnutí o námitkách, který však nyní vyhotoven vůbec nebyl. Tento postup zasahuje do transparentnosti a zákonnosti procesu přijímání územního plánu.

[2] **Ochrana legitimního očekávání.** Podatelka zásadním způsobem brojí proti zařazení jejích pozemků uvedených v námitkách do plochy veřejného prostranství (PV 221a-P a 221b-Z) a plochy pro bydlení (B 223f-Z), neboť regulativy funkčního využití těchto ploch by do budoucna zásadně zkomplikovaly možnost realizovat stavební záměr podatelky s názvem „Objekt zánovních vozů v areálu skupiny BARTH“ a celkově nepřiměřeně zasáhly do jejího podnikání.

Statutární město Pardubice (a Městský obvod Pardubice III) zná záměr podatelky realizovat na daných pozemcích tento stavební záměr, neboť za tímto záměrem prodalo podatelce v roce 2017 několik svých pozemků. Uvedený stavební záměr byl navíc připraven v součinnosti s orgánem územního plánování (Odbor hlavního architekta Magistrátu města Pardubic), v souladu s vydanou územní studií pro danou lokalitu Nový Rybník i v souladu s podmínkami Rady městského obvodu Pardubice III ze dne 17. 12. 2018, které stanoví, že podatelka umožní vybudování chodníku pro pěší, kterým dojde k propojení navržené bytové zástavby Nový Rybník se sídlištěm Dubina (uvedené je zavedeno i jako podmínka do územního rozhodnutí na uvedený stavební záměr).

Podatelka doposud postupovala při přípravě svého stavebního záměru v souladu se všemi podmínkami statutárního města i městského obvodu a tento soulad je potvrzen i pravomocným územním rozhodnutím o umístění stavby, které podložilo souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Tímto postupem vytvořené legitimní očekávání vztahující se k podatelčině majetku požívá ochrany jako vlastnické právo samotné a nesmí do něj být svévolně zasahováno.

I vrcholné české i 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. nálezy ve věcech sp. Zn. Pl. ÚS 2/02 či sp. Zn. I. ÚS 185/04), ale i judikatury Evropského soudu pro lidská práva (např. rozhodnutí ve věcech Beyeler proti Itálii ze dne 5. 1. 2000, Zwierzyński proti Polsku ze dne 16. 6. 2001), integrální součástí ochrany majetkových práv.

V rámci návrhu nejsou však uvedeny žádné důvody pro opomenutí připravovaného a městu velmi dobře známého stavebního záměru a není zde nijak identifikován ani nezbytný veřejný zájem na změně zařazení podatelčiných pozemků do ploch se zcela odlišným funkčním využitím.

[3] **Vydané územní rozhodnutí.** Jak již podatelka uvedla, pro její stavební záměr na dotčených pozemcích bylo již vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby, které nabylo právní moci před více než půl rokem. Pravomocná rozhodnutí vydaná pro území dotčené přijímaným opatřením obecné povahy musejí být pořizovatelem vzata v potaz, což se v tomto případě zjevně nestalo.

Lze přitom upozornit, že ohledně stavebního záměru bylo již zahájeno i stavební řízení na jeho první etapu a je pravděpodobné, že zde podatelka bude disponovat pravomocným stavebním povolením ještě před nabytím účinnosti nového územního plánu. Postupně realizovaná stavba pak bude zasazena do ploch, jejichž nové funkční využití by zjevně neodpovídalo charakteru této stavby, což zanechá do územního plánu podstatnou koncepční vadu. Již jen z tohoto důvodu je namístě zohlednit připravovaný stavební záměr a pozemky, na nichž se bude nacházet, zařadit do plochy odpovídající svou územně plánovací regulací parametrům již pravomocně umístěného stavebního záměru.

[4] **Předkupní právo a zařazení do ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.** Podatelka je přesvědčena, že vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo dle ust. § 101 stavebního zákona, bylo provedeno v nedůvodném rozsahu a představuje nepřiměřený zásah do jejího vlastnického práva.

Navržené plochy PP006 (odpovídající ploše 221a-P) a PP007 (odpovídající ploše 221b-Z) nerespektují ani stávající hranice areálu skupiny BARTH a vůbec nereflektují ani parametry pravomocně umístěného stavebního záměru, což je neodůvodněné, nepromyšlené a nekoncepční řešení. Proporcionalita takto podstatného zásahu do vlastnického práva podatelky je navíc významně zpochybněna i tím, že přístup od hlavní ulice Hůrka k plánované bytové zástavbě v lokalitě Nový Rybník je již vyřešen – za tímto účelem získalo město od podatelky dříve pozemky parc. č. 1129/3 a 1131/1 v k. ú. Pardubice, mj. z tohoto důvodu byla jistě zpracována i územní studie Nový Rybník a tomuto řešení byl přizpůsoben i podatelčin stavební záměr.

Má-li navíc předkupní právo zajišťovat do budoucna možnost města získat vlastnické právo k pozemkům v bezprostředním kontaktu s veřejnou dopravní infrastrukturou a veřejnými prostranstvími (jak je uvedeno v návrhu odůvodnění nového územního plánu), pak tento účel nekoresponduje s vymezením ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření i na pozemcích již zastavěného, využívaného a do budoucna se rozšiřujícího areálu skupiny BARTH.

[5] **Závěrečný návrh.** S ohledem na výše uvedené a obsah podaných námitek nezbývá podatelce než navrhnout, aby

- pozemky dotčené pravomocně umístěným stavebním záměrem „*Objekt zánovních vozů v areálu skupiny BARTH*“ nebyly zařazeny do ploch veřejného prostranství a ploch bydlení, ale do ploch s funkčním využitím, které bude odpovídat parametrům schváleného stavebního záměru (racionálně tedy do plochy, do níž budou zařazeny pozemky, na nichž se nachází stávající stavby náležející k areálu skupiny BARTH, tj. do plochy smíšené komerční SK); a

- pozemky dotčené pravomocně umístěným stavebním záměrem „*Objekt zánovních vozů v areálu skupiny BARTH*“ a pozemky náležející ke stávajícímu rozsahu areálu skupiny BARTH nebyly zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, k nimž je možné uplatnit předkupní právo ve smyslu ust. § 101 stavebního zákona.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

Na základě nových skutečností, které doložil namítající, byl návrh územního plánu upraven.

ODŮVODNĚNÍ:

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

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ na předmětných pozemcích, které jsou zároveň začleněny do lokalit s ozn. 221a-P a 221b-Z, resp. do plochy B 223f-Z. Namítající dále nesouhlasí se zřízením předkupního práva ve smyslu ust. § 101 stavebního zákona a byly tak zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření (dle návrhu označené jako plochy PP006 a PP007).

Namítající požaduje, aby tyto pozemky (dotčené stavebním záměrem s názvem „Objekt zánovních vozů v areálu skupiny BARTH“) byly zařazeny do ploch územně plánovací regulací odpovídajících umístěnému stavebnímu záměru a nebylo pro žádný z nich zřízeno předkupní právo a nebyly zařazeny do ploch pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla. Stejně tak nedošlo ke změně v oblasti zřízeného předkupního práva.

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

Avšak na základě nových skutečností, které namítající doložil, bude návrh územního plánu upraven. Bude respektováno rozhodnutí o umístění stavby č. j. 28600/2022 a stavební povolení č. j. 121675/2020 vydané příslušným stavebním úřadem a v rozsahu těchto rozhodnutí budou pozemky zařazeny do odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití.

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.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

- Stavební povolení č. j. 28600/2022 ze dne 26. 4. 2022
- Rozhodnutí o umístění stavby č. j. 121675/2020 ze dne 31. 8. 2021.

NÁMITKA Č. 5

Zdeněk a Marie Bažantovi

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37633/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jsme vlastníci pozemku parc. č. 147/6, v katastrálním území Pardubický ve městě Pardubice. Jako vlastníci pozemku dotčených návrhem řešením v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podáváme proti návrhu územního plánu obce Pardubice z ledna 2022 následující námitku:

1. **Námitka** se vztahuje k nově vytýčenému ochrannému pásmu, které nebylo takto stanoveno ve stávajícím územním plánu. Viz příloha č. 1.

Nově navrhované ochranné pásmo komunikace výrazně omezuje vlastnické právo a zásadně ovlivňuje náš záměr výstavby rodinného domu v této části námi vlastněného pozemku.

Výše uvedené námitky odůvodňují takto:

1. Tímto zásahem do soukromého vlastnictví nám vzniká majetková újma, a proto nesouhlasíme s příslušnou úpravou části nového územního plánu bez adekvátní kompenzace.

Na okraj si neodpustím malou poznámku. Pokud se oprostím od rozumných dopravních staveb související s odkloněním dopravy z centra nechápu, proč se tato stavba nazývá „obchvat“. Její navrhované zaústění do ul. Průmyslové v této části rodinné zástavby jsem nikdy nepochopil. Napojení v této části se podle stávajícího stavu jeví jako nevhodné minimálně z několika důvodů. Nutnost stavby nové kruhové křižovatky, výstavba protihlukové zdi, přesun vytíženého separačního dvora, napojení komunikací v bezprostřední blízkosti rodinné bytové zástavby a rozšířeného sportovního areálu. Daleko vhodnější se jeví zaústění této tangenty do kruhové křižovatky (již stávající) u společnosti Foxcon.

Příloha:

1. Výřez části stávajícího územního plánu

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 147/6, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN Zdeněk a Marie Bažantovi. Namítající jsou vlastníky uvedeného pozemku.

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

Námitka směřuje proti vymezení koridoru veřejné prospěšné stavby I/2 Pardubice- jihovýchodní obchvat vč. napojení ulic S. K. Neumanna a Kyjevská, který svým vyústěním zasahuje na pozemek parc.č. 147/6 v k.ú. Pardubičky a tím omezuje vlastnická práva namítajících.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení koridoru stavby dopravní infrastruktury od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 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).

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 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. 6/A

Ing. Karel Bošek
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38065/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna funkčního vymezení pozemku z bydlení – rodinné domy na bydlení rezidenční bytový dům – výška 15 m

Na parcelách 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 se předpokládá výstavba bytového domu s umístěním parkovacích míst pod obytnou částí domu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

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.

Požizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčeného 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.

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V176 a do zóny S269, přičemž namítající u plochy V176 požaduje navýšit výškovou hladinu na 15 m z důvodu předpokládané výstavby bytového domu s umístěním parkovacích míst pod obytnou částí domu na pozemcích p.č. 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 podmínky prostorového uspořádání lokality V176, resp. lokality V175 od veřejného projednání změnily, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly p.p.č. 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 součástí zóny V175, pro níž byla stanovena maximální výška zástavby 9m a podlažnost 1+P.

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

V návrhu ÚP pro 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 V176 s maximální výškou zástavby 12 m a 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. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí zastavitelné plochy 236-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23 Hůrka – sever.

Předmětné pozemky (1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 v k. ú. Pardubice) mají stanovenou maximální výšku zástavby v metrech na 12 m a maximální podlažnost 2+P, nacházejí se v zóně V176. Navrženy jsou jako součást struktury S269 OBD, typ struktury zástavby otevřená bloková drobná zástavba. Definice pojmů typu struktury

jsou podrobně vysvětleny v kapitole F.3.2 Typy struktury zástavby, v bodu F31, F32, F33 a F34. Drobná zástavba představuje zástavbu převážně příměstského a venkovského či specificky rekreačního charakteru, nebo území s umístěním solitérních staveb – drobné domy (zejména rodinné domy, rekreační chaty, drobné stavby občanského či technického vybavení apod.).

U blokové zástavby jednotlivé objekty společně utvářejí převážně souvislou stavební čáru souběžnou s přilehlým veřejným prostranstvím.

Územním plánem stanovená struktura zástavby u předmětných pozemků odpovídá stávající okolní zástavbě a urbanisticky žádoucímu rozvoji pozvolného přechodu zástavby do krajiny.

Předmětné pozemky jsou situovány v okrajové části Pardubic, v severovýchodním výběžku území města, na které navazuje volná krajina a dále území okolních obcí. V okolí pozemků se nachází zástavba rodinných domů s 1 NP a podkrovím, případně 2 NP.

Předmětné pozemky náleží do urbanistické lokality Hůrka (mimo jádro urbanistické lokality); tato lokalita není součástí kompaktního města.

Stanovení výšky a podlažnosti (12 m, 2+P podlaží) je v souladu se základní koncepcí rozvoje území, s cíli a zásadami koncepce rozvoje území města Pardubice (B03):

b) respektovat stávající sídelní strukturu území města s hlavním sídlem kompaktního města Pardubic a s oddělenými sídly; chránit a dotvářet identitu a charakter jednotlivých urbanistických lokalit; nevytvářet nová sídla a nerozvíjet zástavbu bez vazby na obytná jádra urbanistických lokalit;

(B04):

f) stanovit jednoznačné hranice růstu města ve vztahu k volné krajině, souvislou zástavbu městského charakteru nerozvíjet mimo hranice kompaktního města.

g) při utváření rozhraní zástavby a krajiny dbát na příznivé vizuální působení těchto rozhraní, existující negativní rozhraní eliminovat pomocí krajinných prvků a struktur.

S ohledem na okrajovou polohu předmětných pozemků v rámci území města Pardubice je stanovení požadavku nižší výšky a podlažnosti (stále však umožňující maximální podlažnost umožněnou pro rodinné domy) příznivé pro postupný přechod města do krajiny. Vyšší podlažnost (výška) se vznikem hmotově rozměrnějších staveb by mohla narušit vnímání obrazu města a krajiny Polabí, nesměřovala by k cíli rozvíjet Pardubice jako město s krajinou, stanovenému územním plánem v základní koncepci rozvoje území města.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 6/B

Kovi Invest s.r.o.
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38047/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna funkčního vymezení pozemku z bydlení – rodinné domy na bydlení rezidenční bytový dům – výška 15 m

Na parcelách 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 se předpokládá výstavba bytového domu s umístěním parkovacích míst pod obytnou částí domu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

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. 1061/11, 1061/12 a 1061/13 v k.ú. Pardubice již nejsou ve vlastnictví namítajícího.

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. Ve vlastnictví namítajícího je pozemek č. 1061/11, k.ú. Pardubice.

Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V176 a do zóny S269, přičemž namítající u plochy V176 požaduje navýšit výškovou hladinu na 15 m z důvodu předpokládané výstavby bytového domu s umístěním parkovacích míst pod obytnou částí domu na pozemcích p.č. 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 podmínky prostorového uspořádání lokality V176, resp. lokality V175 od veřejného projednání změnily, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly p.p.č. 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 součástí zóny V175, pro níž byla stanovena maximální výška zástavby 9m a podlažnost 1+P.

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

V návrhu ÚP pro 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 V176 s maximální výškou zástavby 12 m a 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. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí zastavitelné plochy 236-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23 Hůrka – sever.

Předmětné pozemky (1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 v k. ú. Pardubice) mají stanovenou maximální výšku zástavby v metrech na 12 m a maximální podlažnost 2+P, nacházejí se v zóně 176. Navrženy jsou jako součást struktury S269 OBD, typ struktury zástavby otevřená blokovaná drobná zástavba. Definice pojmů typu struktury

jsou podrobně vysvětleny v kapitole F.3.2 Typy struktury zástavby, v bodu F31, F32, F33 a F34. Drobná zástavba představuje zástavbu převážně příměstského a venkovského či specificky rekreačního charakteru, nebo území s umístěním solitérních staveb – drobné domy (zejména rodinné domy, rekreační chaty, drobné stavby občanského či technického vybavení apod.).

U blokové zástavby jednotlivé objekty společně utvářejí převážně souvislou stavební čáru souběžnou s přilehlým veřejným prostranstvím.

Územním plánem stanovená struktura zástavby u předmětných pozemků odpovídá stávající okolní zástavbě a urbanisticky žádoucímu rozvoji pozvolného přechodu zástavby do krajiny.

Předmětné pozemky jsou situovány v okrajové části Pardubic, v severovýchodním výběžku území města, na které navazuje volná krajina a dále území okolních obcí. V okolí pozemků se nachází zástavba rodinných domů s 1 NP a podkrovím, případně 2 NP.

Předmětné pozemky náleží do urbanistické lokality Hůrka (mimo jádro urbanistické lokality); tato lokalita není součástí kompaktního města.

Stanovení výšky a podlažnosti (12 m, 2+P podlaží) je v souladu se základní koncepcí rozvoje území, s cíli a zásadami koncepce rozvoje území města Pardubice (B03):

b) respektovat stávající sídelní strukturu území města s hlavním sídlem kompaktního města Pardubic a s oddělenými sídly; chránit a dotvářet identitu a charakter jednotlivých urbanistických lokalit; nevytvářet nová sídla a nerozvíjet zástavbu bez vazby na obytná jádra urbanistických lokalit;

(B04):

f) stanovit jednoznačné hranice růstu města ve vztahu k volné krajině, souvislou zástavbu městského charakteru nerozvíjet mimo hranice kompaktního města.

g) při utváření rozhraní zástavby a krajiny dbát na příznivé vizuální působení těchto rozhraní, existující negativní rozhraní eliminovat pomocí krajinných prvků a struktur.

S ohledem na okrajovou polohu předmětných pozemků v rámci území města Pardubice je stanovení požadavku nižší výšky a podlažnosti (stále však umožňující maximální podlažnost umožněnou pro rodinné domy) příznivé pro postupný přechod města do krajiny. Vyšší podlažnost (výška) se vznikem hmotově rozměrnějších staveb by mohla narušit vnímání obrazu města a krajiny Polabí, nesměřovala by k cíli rozvíjet Pardubice jako město s krajinou, stanovenému územním plánem v základní koncepci rozvoje území města.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 6/C

Ing. Jiří Verner
Veleň

Mgr. Jana Vernerová
Pardubice

zastoupení

Ilonou Kováčovou
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38057/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna funkčního vymezení pozemku z bydlení – rodinné domy na bydlení rezidenční bytový dům – výška 15 metrů.

Na parcelách 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 se předpokládá výstavba bytového domu s umístěním parkovacích míst pod obytnou částí domu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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

Požizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníků pozemku dotčeného návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Ve vlastnictví namítajících je pozemek č. 1061/12, k.ú. Pardubice.

Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V176 a do zóny S269, přičemž namítající u plochy V176 požaduje navýšit výškovou hladinu na 15 m z důvodu předpokládané výstavby bytového domu s umístěním parkovacích míst pod obytnou částí domu na pozemcích p.č. 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14.

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 podmínky prostorového uspořádání lokality V176, resp. lokality V175 od veřejného projednání změnily, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly p.p.č. 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 součástí zóny V175, pro níž byla stanovena maximální výška zástavby 9m a podlažnost 1+P.

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

V návrhu ÚP pro 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 V176 s maximální výškou zástavby 12 m a 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. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí zastavitelné plochy 236-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23 Hůrka – sever.

Předmětné pozemky (1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 v k. ú. Pardubice) mají stanovenou maximální výšku zástavby v metrech na 12 m a maximální podlažnost 2+P, nacházejí se v zóně 176. Navrženy jsou jako součást struktury S269 OBD, typ struktury zástavby otevřená bloková drobná zástavba. Definice pojmů typu struktury jsou podrobně vysvětleny v kapitole F.3.2 Typy struktury zástavby, v bodu F31, F32, F33 a F34. Drobná zástavba představuje zástavbu převážně příměstského a venkovského či specificky rekreačního charakteru, nebo území s umístěním solitérních staveb – drobné domy (zejména rodinné domy, rekreační chaty, drobné stavby občanského či technického vybavení apod.).

U blokové zástavby jednotlivé objekty společně utvářejí převážně souvislou stavební čáru souběžnou s přilehlým veřejným prostranstvím.

Územním plánem stanovená struktura zástavby u předmětných pozemků odpovídá stávající okolní zástavbě a urbanisticky žádoucímu rozvoji pozvolného přechodu zástavby do krajiny.

Předmětné pozemky jsou situovány v okrajové části Pardubic, v severovýchodním výběžku území města, na které navazuje volná krajina a dále území okolních obcí. V okolí pozemků se nachází zástavba rodinných domů s 1 NP a podkrovím, případně 2 NP.

Předmětné pozemky náleží do urbanistické lokality Hůrka (mimo jádro urbanistické lokality); tato lokalita není součástí kompaktního města.

Stanovení výšky a podlažnosti (12 m, 2+P podlaží) je v souladu se základní koncepcí rozvoje území, s cíli a zásadami koncepce rozvoje území města Pardubice (B03):

b) respektovat stávající sídelní strukturu území města s hlavním sídlem kompaktního města Pardubice a s oddělenými sídly; chránit a dotvářet identitu a charakter jednotlivých urbanistických lokalit; nevytvářet nová sídla a nerozvíjet zástavbu bez vazby na obytná jádra urbanistických lokalit;

(B04):

f) stanovit jednoznačné hranice růstu města ve vztahu k volné krajině, souvislou zástavbu městského charakteru nerozvíjet mimo hranice kompaktního města.

g) při utváření rozhraní zástavby a krajiny dbát na příznivé vizuální působení těchto rozhraní, existující negativní rozhraní eliminovat pomocí krajinných prvků a struktur.

S ohledem na okrajovou polohu předmětných pozemků v rámci území města Pardubice je stanovení požadavku nižší výšky a podlažnosti (stále však umožňující maximální podlažnost umožněnou pro rodinné domy) příznivé pro postupný přechod města do krajiny. Vyšší podlažnost (výška) se vznikem hmotově rozměrnějších staveb by mohla narušit vnímání obrazu města a krajiny Polabí, nesměřovala by k cíli rozvíjet Pardubice jako město s krajinou, stanovenému územním plánem v základní koncepci rozvoje území města.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 6/D

Ing. František Tabačko

Pardubice

Václava Tabačková

Pardubice

zastoupení

Ilonou Kováčovou

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38050/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Změna funkčního vymezení pozemku z bydlení – rodinné domy na bydlení rezidenční bytový dům – výška 15 m

Na parcelách 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 se předpokládá výstavba bytového domu s umístěním parkovacích míst pod obytnou částí domu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Dle údajů v KN jsou pan Ing. František Tabačko a paní Václava Tabačková spoluvlastníky pozemkové parcely č. 1061/13, k.ú. Pardubice. V námitce zmiňované pozemky parc.č. 1061/11, 1061/12 a 1061/14 v k.ú. Pardubice již nejsou ve vlastnictví namítajících.

Požizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníků pozemku dotčeného návrhem řešení Územního plánu města Pardubic. Ve vlastnictví namítajících je pozemek č. 1061/13, k.ú. Pardubice.

Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V176 a do zóny S269, přičemž namítající u plochy V176 požaduje navýšit výškovou hladinu na 15 m z důvodu předpokládané výstavby bytového domu s umístěním parkovacích míst pod obytnou částí domu na pozemcích p.č. 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14.

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 podmínky prostorového uspořádání lokality V176, resp. lokality V175 od veřejného projednání změnily, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly p.p.č. 1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 součástí zóny V175, pro níž byla stanovena maximální výška zástavby 9m a podlažnost 1+P.

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

V návrhu ÚP pro 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 V176 s maximální výškou zástavby 12 m a 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. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí zastavitelné plochy 236-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23 Hůrka – sever.

Předmětné pozemky (1061/11, 1061/12, 1061/13, 1061/14 v k. ú. Pardubice) mají stanovenou maximální výšku zástavby v metrech na 12 m a maximální podlažnost 2+P, nacházejí se v zóně 176. Navrženy jsou jako součást struktury S269 OBD, typ struktury zástavby otevřená bloková drobná zástavba. Definice pojmů typu struktury jsou podrobně vysvětleny v kapitole F.3.2 Typy struktury zástavby, v bodu F31, F32, F33 a F34. Drobná zástavba představuje zástavbu převážně příměstského a venkovského či specificky rekreačního charakteru, nebo území s umístěním solitérních staveb – drobné domy (zejména rodinné domy, rekreační chaty, drobné stavby občanského či technického vybavení apod.).

U blokové zástavby jednotlivé objekty společně utvářejí převážně souvislou stavební čáru souběžnou s přilehlým veřejným prostranstvím.

Územním plánem stanovená struktura zástavby u předmětných pozemků odpovídá stávající okolní zástavbě a urbanisticky žádoucímu rozvoji pozvolného přechodu zástavby do krajiny.

Předmětné pozemky jsou situovány v okrajové části Pardubic, v severovýchodním výběžku území města, na které navazuje volná krajina a dále území okolních obcí. V okolí pozemků se nachází zástavba rodinných domů s 1 NP a podkrovím, případně 2 NP.

Předmětné pozemky náleží do urbanistické lokality Hůrka (mimo jádro urbanistické lokality); tato lokalita není součástí kompaktního města.

Stanovení výšky a podlažnosti (12 m, 2+P podlaží) je v souladu se základní koncepcí rozvoje území, s cíli a zásadami koncepce rozvoje území města Pardubice (B03):

b) respektovat stávající sídelní strukturu území města s hlavním sídlem kompaktního města Pardubice a s oddělenými sídly; chránit a dotvářet identitu a charakter jednotlivých urbanistických lokalit; nevytvářet nová sídla a nerozvíjet zástavbu bez vazby na obytná jádra urbanistických lokalit;

(B04):

f) stanovit jednoznačné hranice růstu města ve vztahu k volné krajině, souvislou zástavbu městského charakteru nerozvíjet mimo hranice kompaktního města.

g) při utváření rozhraní zástavby a krajiny dbát na příznivé vizuální působení těchto rozhraní, existující negativní rozhraní eliminovat pomocí krajinných prvků a struktur.

S ohledem na okrajovou polohu předmětných pozemků v rámci území města Pardubice je stanovení požadavku nižší výšky a podlažnosti (stále však umožňující maximální podlažnost umožněnou pro rodinné domy) příznivé pro postupný přechod města do krajiny. Vyšší podlažnost (výška) se vznikem hmotově rozměrnějších staveb by mohla narušit vnímání obrazu města a krajiny Polabí, nesměřovala by k cíli rozvíjet Pardubice jako město s krajinou, stanovenému územním plánem v základní koncepci rozvoje území města.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 7

Synthesia, a. s.

Pardubice

Námitka podána dne 9.3.2022, pod č. j.: MmP 28312/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Společnost Synthesia, a.s. navrhuje změnu zařazení ploch, označených 110-P, 111-P a část plochy 112-P lehká výroba a skladování ležících na pozemcích (popř. částech) p.č. 511/1, 534/14, 534/75, 534/81, 534/98, 534/111, 536/1 a 536/11 v k.ú. Rosice nad Labem (viz zákres v příloze č.2), z plochy s funkčním využitím VL (výroba lehká) do plochy s funkčním využitím VT (výroba těžká).

Odůvodnění námitky:

Daná lokalita se nachází v Průmyslovém areálu SemtinZone, který je ve vlastnictví společnosti Synthesia, a.s. V minulosti byla plocha využívána jako odkaliště a po ukončení této činnosti byla zrekultivována. Jedná se o pro investory zajímavou lokalitu především z pohledu její rozlohy a návaznosti na průmyslový areál. Svými 14 ha je jednou z nejrozsáhlejších rozvojových průmyslových zón v Pardubickém kraji, v okolí města Pardubice podobné vhodné plochy prakticky neexistují. Limitujícím faktorem pro rozvoj této zóny je právě zařazení do plochy s funkčním využitím VL. Domníváme se, že by měla být provedena změna z plochy s funkčním využitím VL (výroba lehká) na plochu s funkčním využitím VT (výroba těžká), protože je lokalita součástí průmyslové zóny, navazuje na lokalitu popsanou v námitce č. 1 (dle funkčního využití VT) a tvoří s ní logický celek. Po získání nových investorů bude rozvoj zóny přínosem pro město Pardubice i celý Pardubický kraj.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 511/1, 534/14, 534/75, 534/81, 534/98, 534/111, 536/1, 536/11, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN společnost Synthesia, 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ na předmětných pozemcích, které namítající společnost požaduje změnit na plochy s rozdílným způsobem využití „VT - TĚŽKÁ VÝROBA“.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**. Předmětné pozemky 511/1, 534/14, 534/75 (část), 534/81, 534/98, 534/111 (část), 536/1, 536/11 v k. ú. Rosice nad Labem byly při společném jednání a veřejném projednání vedeny v plochách „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ 111-P a 112-P, v ploše 109-P „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ procházející v úzkém pruhu lokalitou.

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

Při opakovaném veřejném projednání došlo ke změně názvu a označení plochy z VN (nerušící výroba) na VL (lehká výroba a skladování) a ke zrušení úzké plochy 109-PV (veřejné prostranství) a nahrazení této plochy rozšířením plochy 112-P VL.

Objasnění změny názvu plochy s rozdílným způsobem využití: Návrh územního plánu stanovoval plochy s rozdílným způsobem využití, které byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a v souladu se standardem pro zpracování územních plánů v GIS - **MINIS z 04/2010**. V důsledku zpracované **aktualizace MINIS v roce 2018**, uvádějící MINIS v soulad se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. ve znění po novele č. 225/2017 Sb., v soulad s vyhláškou č. 500/2006 Sb. ve znění po novele vyhláškou č. 13/2018 Sb. a v soulad s metodickým doporučením MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ (2017/11), bylo nutné některé plochy s rozdílným způsobem využití přejmenovat. A v tomto důsledku došlo ke změně označení a názvu ploch z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“.

Podmínky plochy VL byly převzaty z plochy VN, došlo u nich k drobným úpravám, ke kterým však námitka nesměřuje.

Z pohledu zařazení ploch 111-P/VL a 112-P/VL do plochy s rozdílným způsobem využití nedošlo k úpravě, ke které by bylo možné podávat námitku nebo připomínku týkající se zařazení celé lokality do jiné plochy s rozdílným způsobem využití a na základě které by bylo následně možné měnit plochu celé lokality z VL (lehká výroba a skladování) na VT (těžká výroba). Plocha VL má odlišné podmínky od plochy VT, hrozil by tak nesouhlas dotčených orgánů nebo uplatnění námitek a připomínek k takovým způsobem změněné části ÚP. Navíc by tuto úpravu mohli jiní vlastníci pozemků na území města, kterým se nevyhovuje z důvodu, že nedošlo ke změně oproti předchozímu projednání, mohli vnímat nespravedlivě.

Označení a pojmenování plochy VL vychází z požadavku na zpracování v MINIS na základě schváleného zadání a z metodického pokynu MINIS, nemá vliv na využití, prostorové uspořádání a podmínky plochy VL (původně VN).

Dle § 53 odst. 2 SZ, v souladu s § 334a NSZ, a v souladu s § 102 odst. 1 a odst. 3 NSZ se upravený návrh v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném projednání. Dle ustanovení SZ a NSZ se podstatná úprava projednává v rozsahu měněných částí, stanoviska, připomínky a vyjádření je možné uplatnit jen k podstatné úpravě, jinak se k nim nepřihlíží. Návrh ÚP na předmětných pozemcích neobsahoval oproti veřejnému projednání úpravy, které by bylo možné považovat za předmět opakovaného veřejného projednání, kvůli kterému by bylo možné měnit plochu s rozdílným způsobem využití v celé lokalitě.

V původním územním plánu, platném v době projednávání nového ÚP, byla lokalita zařazena v ploše 40/Z VL (výroba lehká), kterou procházel liniový prvek systému silniční dopravy. Vymezení lokality v ploše VL neomezuje neočekávaným způsobem rozvoj území a umožňuje vznik průmyslové zóny v souladu s využitím a podmínkami plochy VL.

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 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

Synthesia, a. s.
Pardubice

Námitka podána dne 09. 3. 2022, pod č. j.: MmP 28308/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Společnost Synthesia, a.s. navrhuje zrušení zařazení částí pozemků, označených jako pozemkové parcely č. 511/1, 511/2, 534/125 a 534/128 v k.ú. Rosice nad Labem, do plochy přírodní (viz zákres v příloze č.1) a dále navrhuje zrušit koridor územní rezervy silniční dopravy (DS. K) RK03 pro stavbu přeložky silnice II/341 Staré Čívce – Přístav Pardubice – Semtín.

Odůvodnění námitky:

V daném prostoru je dle návrhu nového ÚP plánována přeložka silnice II/341 Staré Čívce – Přístav Pardubice – Semtín (Západní tangenta). Důvodem pro návrh západní tangenty je propojení Přístavu Pardubice přímou trasou s Letištěm Pardubice, Průmyslovou zónou Semtín a Průmyslovou zónou Free Zone Stará Čívce.

Zároveň jsou části pozemků (koridor), označených jako pozemkové parcely č. 511/1, 511/2, 534/125 a 534/128 v k.ú. Rosice nad Labem, zařazeny do plochy přírodní.

Společnost Synthesia, a.s. nesouhlasí s koridorem územní rezervy silniční dopravy (DS. K) RK03 v celkové šířce 100 m pro budoucí umístění stavby přeložky silnice II/341 Staré Čívce – Přístav Pardubice – Semtín. Realizací dopravního napojení v tomto rozsahu by došlo k narušení celistvosti a prostorového uspořádání průmyslového areálu s vážnými dopady na vlastní provozování areálu v režimu chemické výroby a ke ztrátě provázanosti jednotlivých lokalit průmyslové zóny, která je nutná z technologického hlediska i kvůli zajištění dodávek energií, řešení odpadních vod apod). Samotná přeložka by měla zásadní vliv též na bezpečnost v areálu. Vzhledem k nereálnosti přeložky sil. II/341 v dané lokalitě je tudíž bezpředmětné, aby byl přes pozemky p.p.č. 511/1, 511/2, 534/125 a 534/128, k.ú. Rosice nad Labem, navržen koridor rezervy silniční dopravy se zařazením do plochy přírodní. Navržený koridor rezervy silniční dopravy (DS. K) RK03 v celkové šířce 100 m, jakož i navrženou plochu přírodní na pozemcích p.č. 511/1, 511/2, 534/125 a 534/128, k.ú. Rosice nad Labem, navrhuje zrušit bez náhrady.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části 1 i 2 bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 511/1, 511/2, 534/125 a 534/128 v k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN společnost Synthesia, a.s. 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.

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. zrušení zařazení částí pozemků, označených jako pozemkové parcely č. 511/1, 511/2, 534/125 a 534/128 v k.ú. Rosice nad Labem, do plochy přírodní;
2. zrušení koridoru územní rezervy silniční dopravy (DS. K) RK03 pro stavbu přeložky silnice II/341 Staré Čívce – Přístav Pardubice – Semtín.

Z hlediska obsahu podané námitky 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:

1. část námitky směřuje proti vymezení uvedených pozemků jako ploch s rozdílným způsobem využití „NP – plochy přírodní“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „Hlavní výkres – způsob využití území“, dle kterého je celý p.p.č. 534/128 a části p.p.č. 534/128, 5311/1 a 511/2 v k.ú. Rosice nad Labem součástí stabilizované plochy se způsobem využití „NP – plochy přírodní“. Společnost Synthesia ve své námitce uvedla, že navrhuje zrušení zařazení uvedených pozemků do této plochy.

V návrhu ÚP pro veřejné projednání byla uvedená lokalita zařazena do stabilizované plochy přírodní NK – plochy krajinné zeleně. V rámci úpravy návrhu ÚP po veřejném projednání došlo v rámci ploch přírodních ke změně názvu plochy s rozdílným způsobem využití NK – plochy krajinné zeleně na plochu NP – plochy přírodní.

Změna označení a pojmenování plochy NP vychází z požadavku na zpracování v MINIS na základě schváleného zadání a z metodického pokynu MINIS.

Objasnění změny názvu plochy s rozdílným způsobem využití: Návrh územního plánu stanovoval plochy s rozdílným způsobem využití, které byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a v souladu se standardem pro zpracování územních plánů v GIS - **MINIS z 04/2010**. V důsledku zpracované **aktualizace MINIS v roce 2018**, uvádějící MINIS v soulad se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. ve znění po novele č. 225/2017 Sb., v soulad s vyhláškou č. 500/2006 Sb. ve znění po novele vyhláškou č. 13/2018 Sb. a v soulad s metodickým doporučením MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ (2017/11), bylo nutné některé plochy s rozdílným způsobem využití přejmenovat.

Z porovnání kapitoly F.1.13 „Plochy přírodní“ v návrhu ÚP pro veřejné projednání a stejné kapitoly v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání vyplývá, že se úprava dotýká pouze změny názvu plochy s rozdílným způsobem využití bez úprav podmínek pro hlavní, přípustné a podmíněně přípustné nebo nepřípustné využití. To je ostatně patrné i z textové části upraveného návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání – dokumentace výroku se zvýrazněním změn oproti návrhu pro veřejné projednání v kapitole F.1.13 „Plochy přírodní“.

Lze proto konstatovat, že pro předmětnou lokalitu se od návrhu ÚP pro veřejné projednání nezměnilo její zařazení do ploch přírodních, ale změnilo se pouze použité názvosloví již vymezené plochy s rozdílným způsobem využití beze změny jejího věcného obsahu nebo úpravy stanovených podmínek pro využití ploch přírodních dle kapitoly F.1.13 textové části návrhu ÚP.

Uvedená změna názvosloví nemá vliv na využití, prostorové uspořádání a podmínky využití plochy NP (původně NK). Úprava názvosloví tedy není změnou, která by pro uvedenou lokalitu měnila nebo stanovovala nové podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití oproti návrhu ÚP pro veřejné projednání.

Z výše uvedeného vyplývá, že tato část uplatněné námitky se netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, jelikož namítající nesouhlasí se zařazením pozemku do plochy s rozdílným způsobem využití jako takové, nikoli jen se změnou názvosloví. Z pohledu zařazení lokality do plochy s rozdílným způsobem využití NP tedy nedošlo k úpravě, ke které by bylo možné podávat námitku nebo připomínku týkající se zařazení celé lokality do jiné plochy s rozdílným způsobem využití, **a proto je tato část námitky věnovaná změně názvu plochy s rozdílným způsobem využití z NK – plochy krajinné zeleně na plochu NP – plochy přírodní BEZPŘEDMĚTNÁ.**

2. část námitky se týká zrušení koridoru územní rezervy silniční dopravy (DS. K) RK03 pro stavbu přeložky silnice II/341 Staré Čívce – Přístav Pardubice – Semtín.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení ploch a koridorů územních rezerv zřejmé z výkresu I.2a „Hlavní výkres – způsob využití území“, dle kterého je celý p.p.č. 534/128 a části p.p.č. 534/128, 5311/1 a 511/2 v k.ú. Rosice nad Labem součástí koridoru územní rezervy RK03 - přeložka silnice II/341 Staré Čívce – Přístav Pardubice – Semtín (Západní tangenta), pro kterou je v textové části návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání v kapitole J „Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“ uvedena podmínka prověření průchodnosti stavby územím. Koridor územní rezervy silniční dopravy (DS.k) RK03 je navržen v celkové šířce 100 m.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

Návrh ÚP pro veřejné projednání obsahoval trasu koridoru územní rezervy RK03 – přeložka silnice II/341 Staré Ččivice – Přístav Pardubice – Semtín (Západní tangenta) včetně podmínky pro pověření v kapitole J textové části, která stanovuje prověření průchodnosti stavby územím. V rámci úpravy návrhu ÚP po veřejném projednání nedošlo k úpravě trasy ani širě koridoru územní rezervy RK03, ani ke změně podmínek pro jeho prověření. Koridor územní rezervy RK03 i stanovená podmínka jsou v návrhu ÚP pro veřejné projednání i v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání shodné.

Z výše uvedeného vyplývá, že tato část uplatněné námítky se netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy BEZPŘEDMĚTNÁ.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že koridor územní rezervy silniční dopravy RK03 pro budoucí prověření umístění vedení stavby **přeložka silnice II/341 Staré Ččivice – Přístav Pardubice – Semtín (Západní tangenta)** je do návrhu ÚP zapracován na základě podkladů obdrženyých od SÚS Pardubického kraje. Jedná se o doplnění ZÁKOS o západní tangentu propojující silnici I/2 a I/36 západně od kompaktního města. Důvodem pro návrh západní tangenty je propojení Přístavu Pardubice přímou trasou s Letištěm Pardubice, Průmyslovou zónou Semtín a Průmyslovou zónou Free Zone Stará Ččivice. V rámci projednávání návrhu ÚP nebyla ze strany dotčených orgánů vydána žádná nesouhlasná stanoviska týkající se trasování územní rezervy RK03 a ani oprávnění investoři nepodali námítky, které by řešili trasování územní rezervy RK03.

Důležité je také zmínit, že aby mohla být územní rezerva využita, je zapotřebí projít procesem změny územně plánovací dokumentace v souladu s §87 případně §108 a násl. NSZ, jelikož změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě aktualizace nebo změny územně plánovací dokumentace.

K navrženému řešení podatel uplatnil připomínku v rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona a neuplatnil námitku v rámci prvního veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.

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 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

Zdeňka Brancuská

Pardubice

Námitka podána dne 28.3.2022, pod č. j.: MmP 36215/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Nesouhlasím se změnou parcel z orné půdy na les.

U parcely 587/9 KÚ St. Čívce žádám o změnu z orné půdy na stavební parcely. Parcela navazuje na stavební parcely.

Odůvodnění námitky:

U parcely 587/9 chci získat stavební parcely pro vnučky

U ostatních parcel je současný stav-orná půda vyhovující, parcely jsou v nájmu družstva a chci, aby toto zůstalo nadále.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části 1 i 2 bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Ing. Zdena Brancuská je dle katastru nemovitostí vlastníkem, resp. spoluvlastníkem pozemků p. č. 587/9, 611/48, 611/51, 611/9, 611/10, 611/27, 611/28 v k. ú. Staré Čívce, p. č. 293/4, 293/3 v k. ú. Popkovic a p. č. 589/1 a 587/3 v k. ú. Svítkov.

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 návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. nesouhlas se zařazením výše uvedených pozemků do ploch s rozdílným způsobem využití NL – Plocha lesa;
2. pozemek p.č. 587/9 v k.ú. Staré Čívce změnit z orné půdy na stavební parcelu.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

1. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „Hlavní výkres – způsob využití území“, dle kterého jsou výše uvedené pozemky v k. ú. Staré Čívce, Svítkov a Popkovic součástí ploch změn v krajině s rozdílným způsobem využití „NL – plocha lesa“ označené jako 624b-K, 557a-K, 557b-K, 560a-K, 560b-K, 564-K, 563-K. V předmětných lokalitách se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných lokalit **nedotkla**.

Nad rámec řešení uvádíme, že pozemky p.č. 611/9, 611/10, 611/27, 611/28, 611/51 v k.ú. Staré Čívce a p.č. 293/4 v k.ú. Popkovic jsou dotčeny koridorem pro umístění veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o stavbu dopravní infrastruktury značenou jako **VXD009** - přeložka a rozšíření silnice II/341 resp. II/322 Starý Mateřov – Staré Čívce – Přístav Pardubice (obchvat Svítkova, koridor X09).

Dále pozemky p.č. 611/51 a 611/48 v k.ú. Staré Čivice a pozemek p.č. 589/1 k.ú. Svítkov jsou dotčeny koridorem územní rezervy (budoucí plochy koridorů pro umístění vedení dopravní nebo technické infrastruktury nebo zastavitelné plochy nebo plochy přestavby) RK03 - přeložka silnice II/341 Staré Čivice – Přístav Pardubice – Semtín (Západní tangenta).

Umístění výše uvedených koridorů na pozemcích namítajícího není předmětem této námítky.

2. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „Hlavní výkres – způsob využití území“, dle kterého je celý pozemek p. č. 587/9 v k. ú. Staré Čivice součástí plochy změn v krajině s rozdílným způsobem využití „NL – Plocha lesa“ označené jako 555-K. Namítající ve své námítce uvedla, že navrhuje zařazení pozemků z orné půdy na stavební parcely.

Návrh ÚP pro veřejné projednání obsahoval plochu změn v krajině 555-K, která byla zařazena do plochy s rozdílným způsobem využití NL – Plocha lesa. **V rámci úpravy návrhu ÚP po veřejném projednání nedošlo k úpravě rozlohy ani ke změně zařazení plochy s rozdílným způsobem využití.**

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

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.

V souladu se stavebním zákonem se tedy na opakovaném veřejném projednání neprojedná znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Zde lze například citovat rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50A 15/2014 – 50 ze dne 16. 12. 2014: *upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojedná kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námítky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námítky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námítky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námítky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. A dále: Opačný přístup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. A dále: Jsou-li i přes shora učiněné závěry námítky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námítky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námítky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Na námítky podané neoprávněnou osobou přitom není důvodu nahlížet jinak. O takových námítkách se tudíž věcně nerozhoduje.*

Pro úplnost dodáváme, že zařazení pozemku p.č. 587/9 k.ú. Staré Čivice do ploch určených k bydlení bylo také předmětem XX. změny Územního plánu města Pardubice. V rámci procesu pořízení změny však byla lokalita z řešeného návrhu vyřazena, jelikož se pozemek nachází na samém okraji obce dál od veřejné komunikace a je obtížně dopravně napojitelný (okolní cesta je pouze pro pěší, cyklistickou dopravu). Zároveň se nachází v ochranném pásmu lesa a je tedy z hlediska veřejného zájmu pro zástavbu nevhodný.

K navrženému řešení podatel uplatnil připomínku v rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona a připomínku v rámci prvního veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.

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 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. 10

České přístavy, a.s.

Jankovcova 1627/16a, Holešovice, 170 00 Praha 7

Námitka podána dne 30.3.2022, pod č. j.: MmP 37882/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Ing. Miloslav Černý, Praha („Podatel“) je vlastníkem pozemku p. č. 1107/60 zapsaného na listu vlastnictví č. 12182 pro k. ú. Pardubice („Dotčený pozemek“). Za Podatele podává tuto námitku na základě plné moci společnost České přístavy, a. s. (viz příložená plná moc).

Podatel požaduje zrušit plochu 722-K a stanovit pro území, na které se vztahuje, funkční využití B – bydlení, stejně jako tomu bylo v předchozí verzi Návrhu z května 2018 (tj. jako součást plochy 445-Z); případně Podatel toto požaduje alespoň vzhledem k Dotčenému pozemku.

Odůvodnění námítky:

Změnou provedenou v návrhu územního plánu města Pardubice ve verzi pro opakované veřejné projednání konané dne 23. 3. 2022 („Návrh“) je navrženo mj. i na Dotčeném pozemku, resp. jeho části, nově vymezit plochu 722-K s funkčním využitím NP – plocha přírodní. Plocha 722-K je potom ve výrokové části Návrhu uvedena jako plocha vymezená „pro doplnění systému sídelní zeleně“.

Podatel požaduje plochu 722-K zrušit a stanovit pro území, na které se vztahuje, funkční využití B – bydlení, stejně jako tomu bylo v předchozí verzi Návrhu z května 2018 (tj. jako součást plochy 445-Z); případně Podatel toto požaduje alespoň vzhledem k Dotčenému pozemku.

Podatel zejména považuje vymezení plochy 722-K na části Dotčeného pozemku za nepřiměřené, jelikož v daném území není nezbytné vymezovat přírodní plochy. Toto Podatel shledává zejména s ohledem na skutečnost, že se v bezprostředním sousedství Dotčeného pozemku nacházejí rozsáhlé nezastavitelné plochy, konkrétně plochy NSz (plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské) a také území zahrádkářské kolonie (plocha SR), která přiléhá k Dotčenému pozemku a též rozsáhlá plocha vodní (637-K). Vymezení území pro zahrádky je nadto v aktuální verzi návrhu ještě dále rozšiřováno (plochy 486a-Z a 486b-Z).

Systém sídelní zeleně má ze své podstaty sloužit zejména k zajištění ekosystémových funkcí zeleně uvnitř sídel, nikoli v jejich okrajových částech, které jsou obklopené nezastavitelnými či smíšenými plochami. Potřeba zeleně, resp. přírodních a přírodě blízkých nezastavitelných ploch je v daném území saturována a vymezení dalších takových ploch – konkrétně tedy plochy 722-K - není nezbytné.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1107/60, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Ing. Miloslav Černý. Za vlastníka podala námitku společnost České přístavy, a.s. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka směřuje proti zahrnutí části předmětného pozemku do plochy 722-K a požaduje stanovit pro toto území funkční využití „B – BYDLENÍ“ stejně jako v předchozí etapě, tedy v návrhu územního plánu pro veřejné projednání, kde byl celý pozemek součástí plochy 445-Z; případně namítající toto požaduje alespoň vzhledem k předmětnému pozemku.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl celý pozemek p.p.č. 1107/60 součástí zastavitelné plochy 445-Z (a v minimálním rozsahu také zastavitelné plochy 227-Z) se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

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

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je východní část pozemku p.p.č. 1107/60, k.ú. Pardubice, nadále součástí zastavitelné plochy 445-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, západní část tohoto pozemku je součástí plochy změny v krajině 722-K se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“. Naprosto marginální část pozemku je ve svém severozápadním cípu vymezena jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

K redukci zastavitelné plochy 445-Z/B a k vymezení plochy změny v krajině 722-K/NP došlo na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání. Tato úprava vyplynula z usnesení zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým Zastupitelstvo města Pardubice 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*“. Zastavitelná plocha 445-Z/B na předmětném pozemku byla na základě tohoto pokynu upravena do podoby platného ÚPm Pardubice.

Plocha změny v krajině 722-K/NP je vymezena ve stejném rozsahu, jako je v platném ÚPm Pardubice vymezena stabilizovaná plocha „ZVu – Zeleň městská všeobecná – parkově upravené plochy“.

Plocha změny v krajině 722-K/NP je vymezena jako kompoziční prvek v rozsáhlé navrhované rezidenční ploše Hůrka vymezené jak v platném ÚPm Pardubice, tak v novém ÚP Pardubice. Vymezením plochy je vytvořeno prostorové oddělení nové obytné lokality Hůrka od plánovaného rekreačního těžiště v okolí plochy 637-K určené pro realizaci nového rybníka.

K vymezení většího rozsahu zastavitelných ploch v návrhu ÚP pro veřejné projednání došlo na základě požadavku Zastupitelstva města Pardubice, které v usneseních č. Z/1812/2017 a Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017 o výběru varianty a o pokynech pro zpracování návrhu Územního plánu Pardubice požadovalo prověřit další možnosti rozšíření ploch pro bydlení, zejména v rodinných domech, pro výrobu a další komerční aktivity a pro občanskou vybavenost na základě aktualizované vize rozvoje města.

Následně v programu vedení města po volbách v roce 2018 došlo k revizi uvedených usnesení již výše citovaným usnesením č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021.

Tímto usnesením Zastupitelstvo města Pardubice projevilo vůli jednak pokud možno zachovat zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPm Pardubice, zároveň však na základě tohoto usnesení došlo k redukci ploch nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání. K tomuto pro úplnost dodáváme, že ve společném jednání dokonce v obou variantách návrhu ÚP byla převážná část předmětného pozemku vymezena jako stabilizovaná plocha „NZ – ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA“, tedy jako součást nezastavěného území. Marginální severozápadní cíp zasahoval do plochy 227-Z se způsobem využití „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“, tedy také pouze velmi omezeně zastavitelné.

Dále je třeba uvést, že vůle zastupitelstva města v této věci není absolutní, rozsah zastavitelných ploch je výsledkem projednání s dotčenými orgány, které uplatňují svá stanoviska z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů, a také s veřejností a ostatními aktéry v území. Územní plán je pak jakási společenská dohoda o užívání území.

Závěrem je třeba uvést, že 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 ploch smíšených) pokrývá celkovou potřebu nových bytových jednotek v Pardubicích s rezervou.

V souladu s výše uvedenými obecně platnými principy územního plánování je v ÚP Pardubice urbanistická koncepce stanovena na principu vnitřního rozvoje města (vize „návrat do města“), kdy převažující podíl ploch určených pro rozvoj území je vymezen v transformačních plochách na území kompaktního města.

Závěrem upozorňujeme, že na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

Na základě výše uvedených skutečností se námitka zamítá.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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 Zastupitelstva města Pardubice č. Z/1812/2017 a č. Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017
- Usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021
- Metodický pokyn č.j. MMR-1640/2022-81 z roku 2022

NÁMITKA Č. 11

Jakub Danihelka

Pardubice

Námitka podána dne 29.3.2022, pod č. j.: MmP 37120/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Nesouhlas se změnou klasifikace mých pozemků v okrajové části města Pardubice - Cihelna.

Odůvodnění námitky:

Trvám na původní klasifikaci pozemků 3680/1, 3680/4, 3680/5 a 3680/6 s možností využití pro skladování a lehkou výrobu (VL) reps. nesouhlasím s navrhovaným překvalifikováním pozemků na NSz.

Dlouhou dobu čekám až se konečně dostaví obchvat Pardubic, který blokuje jakékoliv plánování a využití pozemků. Nesouhlasím s navrhovaným překvalifikováním pozemků na NSz a tím jejich další znehodnocení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se zčásti vyhovuje, zčásti se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 3680/1, 3680/5, 3680/6 v k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN pan Danihelka Jakub a paní Kučerová Radomíra, pozemkovou parcelu č. 3680/4 v k.ú. Pardubice vlastní dle údajů pánové Danihelka Jakub a Danihelka Petr, dále paní Kučerová Radomíra. Namítající je spoluvlastníkem všech 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 Pardubice. 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“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu umožňující využití pro skladování a lehkou výrobu (VL) jako je tomu v Územním plánu města Pardubice (VS – Výrobní služby, pozemek ppč. 3680/6 je v ploše se způsobem využití ZI – Zeleň izolační).

Z hlediska obsahu podané námitky 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky p.č. 3680/1, 3680/4, 3680/5 a 3680/6 součástí plochy „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ“, jižní cíp pozemku p.č. 3680/6 taktéž součástí plochy „B- BYDLENÍ“.

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

V návrhu ÚP pro 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. 3680/1, 3680/4, 3680/5, 3680/6, v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“.

V návrhu ÚP Pardubice pro opakované veřejné projednání (v roce 2022) nebyly pozemky zahrnuty do zastavitelných ploch s ohledem na původně stanovenou koncepci. Vlivem postupného vývoje v území a v souvislosti s úpravami řešení ÚP v okolí dotčených pozemků je využití dotčených pozemků pro výrobní činnosti urbanisticky vhodné a žádoucí, především pak pozemků, které se nacházejí severně od stavby SV obchvatu (jedná se o pozemky p.č. 3680/1, 3680/5 a 3680/4 k.ú. Pardubice).

Vymezení zastavitelných ploch vhodně navazuje na koncepci v navazujícím území sousední obce Staré Hradiště, kde podél Hradecké ulice, tedy v prodloužení od dotčených pozemků, navazuje zastavitelná plocha pro výrobu. Z urbanistického hlediska se jedná o zbytkové plochy umístěné mezi stávající zástavbou převážně výrobního charakteru (Fáblovka západně, areál zahradnictví východně), zastavitelnou plochou výroby severně (v rámci platného ÚP Staré Hradiště) a dopravní stavbou severovýchodní tangenty jižně. Z pohledu využitelnosti území se tedy jedná o obtížně zemědělsky obhospodařovatelné plochy. Navržená komunikace v rámci plochy 482-Z (plocha veřejného prostranství PV) bude zachována v souladu s řešením v platném ÚP Pardubice. Rozsah zastavitelných ploch výroby bude odpovídat rozsahu dle platného ÚP Pardubice.

Přestože jsou dotčené pozemky umístěny na půdách I. třídy ochrany, s ohledem na jejich vymezení v rámci platného ÚP Pardubice ve formě zastavitelných ploch pro výrobu (vyjma pozemku parc.č. 3680/6 k.ú. Pardubice), není nutné prokázat převažující veřejný zájem na vymezení zastavitelných ploch nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Způsob využití zastavitelných ploch se nemění (výroba). Dané tvrzení je v souladu s §4 odst. 3 zák. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, neboť ten uvádí: „*Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.*“

Na základě vyjádření ministerstva k dané problematice dále doplňujeme:

Dle ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, které s účinností od 1. 1. 2025 stanovuje: „*Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro **obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha** nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.*“

Od 1. 1. 2025 nabývá také účinnosti ust. § 4 odst. 5 věta druhá cit. zákona: „*Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby. Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.*“

Ustanovení § 4 odst. 4 cit. zákona se sice netýká přímo územního plánování, tudíž neomezuje ani na nejvyšších půdách vymezování nových ploch s funkcí **skladování, nicméně připustit vymezování takových ploch** (vyjma záměrů uvedených v § 4 odst. 5 věta druhá cit. zákona) **by bylo v rozporu s principy legitimního očekávání vlastníků i obcí.** Orgány ochrany ZPF by nemohly v budoucnu k záměrům na takových plochách vydat souhlas s odnětím půdy, a ty by tak nemohly být zrealizovány. **Pro záměry výroby a skladování nicméně bude ještě po dobu 10 let platit přechodné ustanovení, viz čl. II odst. 4 zákona č. 183/2024 Sb. (novela zákona č. 334/1992 Sb.), podle nějž „Do 1. ledna 2025 lze odejmout zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu pro záměr pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha, pokud je tento záměr umístěn na ploše, která je podle územně plánovací dokumentace platné ke dni 1. ledna 2025 zastavitelnou plochou.** Do 1. ledna 2025 lze také odejmout zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu pro záměr pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha, je-li tento záměr umístěn na ploše, která má podle rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace a o jejím obsahu vydaného přede dnem 1. ledna 2025 navržen způsob využití umožňující povolení záměru pro obchod nebo skladování v souladu s územně plánovací dokumentací. Obdobně se postupuje, rozhodne-li zastupitelstvo do 1. ledna 2026 o pořízení změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace, jejímž obsahem bude změna územní rezervy na zastavitelnou plochu, a bude-li současně záměr pro obchod nebo skladování umístěn na takto vymezené ploše.“

V rozsahu pozemku parc.č. 3680/6 k.ú. Pardubice se námitka zamítá, neboť dle platného Územního plánu města Pardubic je vymezen se způsobem využití ZI – ZELENĚ IZOLAČNÍ a návrh změny ve využití daného

pozemku není podložen jiným veřejným zájmem, jehož prokázání je dle výše uvedeného podmínkou změny využití plochy na půdách I. třídy ochrany. V této části se námitka zamítá.

Na závěr upozorňujeme a doplňujeme, že pozemky p.č. 3680/4, 3680/5 a 3680/6 v k.ú. Pardubice jsou dotčeny koridorem VPS pod označením VXD006 pro stavbu silnice I/36 s právem vyvlastnění. Koridor je překryvnou plochou, která může být po naplnění VPS využita dle vymezení v územním plánu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 12

Petr Danihelka

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37779/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Požaduji, aby bylo změněno funkční využití pozemku parc. č. 3505 a stavební parcely č. 5110 v k. ú. Pardubice:

- z plochy RZ - REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH,
- na funkční plochu RI - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ.

Odůvodnění námítky:

V rámci pořizování nového Územního plánu Pardubice bylo funkční využití obou shora citovaných pozemků změněno a dle upraveného návrhu ÚPPce projednaného s veřejností dne 23.3.2022 jsou tyto pozemky zahrnuty do funkční plochy RZ - REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH, která je charakterizována jako individuální soukromé zahrady v zahrádkových osadách a koloniích, určené pro provozování zahrádkářské činnosti pro vlastní potřebu a spotřebu, ačkoliv zde žádná zahrádkářská osada ani kolonie není.

Mnou navrhované funkční využití výše citovaných pozemků to již odpovídá tomu, k jakému účelu tyto nemovitosti nyní slouží a sloužit budou i nadále. Současně tímto vyjadřuji souhlas s námitkou podanou vlastníkem sousedních pozemků parc. č. 3680/3 a 3680/8 v k. ú.

Pardubice, protože tyto pozemky spolu s našimi vytvoří z hlediska možného funkčního využití jeden kompaktní celek, kterým bude za vyhovujících podmínek zabezpečena řádná péče o dotčené pozemky, byť v blízkosti navrhovaného obchvatu, s jehož provozem je můj návrh i návrh vlastníka sousedních pozemků zcela jistě slučitelný.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 5110 a pozemková parcela č. 3505, k.ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pánů Jakuba a Petra Danihelkových a paní Radomíry Kučerové. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „RZ - REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky součástí plochy změny 159a-P se způsobem využití „B-BYDLENÍ“.

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

Na pozemku st. 5110 v k. ú. Pardubice se nachází stávající budova, pozemek 3505 v k. ú. Pardubice slouží jako zahrada kolem této budovy. Využití pro individuální rekreaci je v souladu se stávajícím charakterem území i s cíli a úkoly územního plánování. Dle § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, je stanoveno: „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ V § 38 odst. 1 zákona č. 283/2006 Sb., stavební zákon, je stanoveno: „Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“

Zařazení předmětných pozemků do ploch RI (rekreace individuální) uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožovalo podmínky života generací budoucích. Námitce se vyhovuje a stavební parcela č. 5110 a pozemková parcela č. 3505, k.ú. Pardubice budou vymezeny se způsobem využití „RI - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“.

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 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. 13

Petr Danihelka

Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37106/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Nesouhlasím s navrhovanou změnou využití u mého pozemku 3680/4.

Odůvodnění námitky:

Trvám na zachování původního zařízení s využitím na skladování a lehkou výrobu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. je dle údajů v KN ve vlastnictví Danihelky Jakuba a Danihelky Petra, dále paní Kučerové Radomíry. 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“ na předmětném pozemku, který namítající požaduje změnit na plochu umožňující využití pro skladování a lehkou výrobu (VL) jako je tomu v Územním plánu města Pardubice (VS – Výrobní služby).

Z hlediska obsahu podané námitky 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl předmětný pozemek p.č. 3680/4 k.ú. Pardubice součástí plochy „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ“.

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

V návrhu ÚP pro 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 parc.č. 3680/4 v k.ú. Pardubice vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“.

V návrhu ÚP Pardubice pro opakované veřejné projednání (v roce 2022) pozemek nebyl zahrnut do zastavitelných ploch s ohledem na původně stanovenou koncepci, nicméně vlivem postupného vývoje v území a v souvislosti s úpravami řešení ÚP v okolí dotčených pozemků je využití dotčeného pozemku pro výrobní činnosti urbanisticky vhodné a žádoucí. Pozemek se nachází v místě překryvného koridoru severovýchodní tangenty, jejíž stavba již byla zahájena.

Vymezení zastavitelné plochy (v návaznosti na požadovanou změnu ve způsobu využití pozemků p.č. 3680/1 a 3680/5 k.ú. Pardubice v rámci námitky č. 11 a 52) o 2vhodně navazuje na koncepci v navazujícím území sousední obce Staré Hradiště, kde podél Hradecké ulice, tedy v prodloužení od dotčených pozemků, navazuje zastavitelná plocha pro výrobu. Z urbanistického hlediska se jedná o zbytkové plochy umístěné mezi stávající zástavbou

převážně výrobního charakteru (Fáblovka západně, areál zahradnictví východně), zastavitelnou plochou výroby severně (v rámci platného ÚP Staré Hradiště) a dopravní stavbou severovýchodní tangenty jižně. Z pohledu využitelnosti území se tedy jedná o obtížně zemědělsky obhospodařovatelné plochy. Navržená komunikace v rámci plochy 482-Z (plocha veřejného prostranství PV) bude zachována v souladu s řešením v platném ÚP Pardubice. Rozsah zastavitelných ploch výroby bude odpovídat rozsahu dle platného ÚP Pardubice.

Přestože je dotčený pozemky 3680/4 I.ú. Pardubice umístěn na půdách I. třídy ochrany, s ohledem na jeho vymezení v rámci platného ÚP Pardubice ve formě zastavitelné plochy pro výrobu, není nutné prokázat převažující veřejný zájem na vymezení zastavitelných ploch nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Způsob využití zastavitelné plochy se nemění (výroba). Dané tvrzení je v souladu s §4 odst. 3 zák. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, neboť ten uvádí: „*Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.*“

Na základě vyjádření ministerstva k dané problematice dále doplňujeme:

Dle ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, které s účinností od 1. 1. 2025 stanovuje: „*Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro **obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha** nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.*“

Od 1. 1. 2025 nabývá také účinnosti ust. § 4 odst. 5 věta druhá cit. zákona: „*Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby. Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.*“

Ustanovení § 4 odst. 4 cit. zákona se sice netýká přímo územního plánování, tudíž neomezuje ani na nejkvalitnějších půdách vymezování nových ploch s funkcí **skladování, nicméně připustit vymezování takových ploch** (vyjma záměrů uvedených v § 4 odst. 5 věta druhá cit. zákona) **by bylo v rozporu s principy legitimního očekávání vlastníků i obcí**. Orgány ochrany ZPF by nemohly v budoucnu k záměrům na takových plochách vydat souhlas s odnětím půdy, a ty by tak nemohly být zrealizovány. **Pro záměry výroby a skladování nicméně bude ještě po dobu 10 let platit přechodné ustanovení, viz čl. II odst. 4 zákona č. 183/2024 Sb. (novela zákona č. 34/1992 Sb.), podle nějž „Do 1. ledna 2035 lze odejmout zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu pro záměr pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha, pokud je tento záměr umístěn na ploše, která je podle územně plánovací dokumentace platné ke dni 1. ledna 2025 zastavitelnou plochou.** Do 1. ledna 2035 lze také odejmout zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu pro záměr pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha, je-li tento záměr umístěn na ploše, která má podle rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace a o jejím obsahu vydaného přede dnem 1. ledna 2025 navržen způsob využití umožňující povolení záměru pro obchod nebo skladování v souladu s územně plánovací dokumentací. Obdobně se postupuje, rozhodne-li zastupitelstvo do 1. ledna 2026 o pořízení změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace, jejímž obsahem bude změna územní rezervy na zastavitelnou plochu, a bude-li současně záměr pro obchod nebo skladování umístěn na takto vymezené ploše.“

Na závěr upozorňujeme, že pozemek p.č. 3680/4 v k.ú. Pardubice je dotčen koridorem VPS pod označením VXD006 pro stavbu silnice I/36 s právem vyvlastnění. Koridor je překryvnou plochou, která může být po naplnění VPS využita dle vymezení v územním plánu.

Pozemek je dle platného Územního plánu města Pardubic vymezen v ploše VS – Výrobní služby.

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 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. 14

Petra Dobsová

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37711/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Lokalita 309-Z, námitka k navrhované maximální výšce zástavby 12 m/2NP

Odůvodnění námitky:

Jakožto vlastník pozemku a staveb dotčených návrhem řešení podávám níže uvedenou námitku. Vlastník RD na adrese: Pod Hřbitovem 494, 530 03 Pardubice - Pardubičky.

Lokalita 309-Z

V této lokalitě je navrhovaná maximální výška zástavby 12m/2NP, což by znamenalo překročení stávající výškové hladiny přilehlých rodinných domů. Rovněž by to znamenalo značné zastínění mého RD a pozemku. S navrhovanou maximální výškou 12m/2NP tedy nesouhlasím. Navrhuji omezit maximální výšku zástavby na 9m při max. 2NP. Tím bude zachován stávající charakter lokality s převládajícím bydlení v rodinných domech městského typu. Také se domnívám, že navrhovaná maximální výška 12m/2NP neodpovídá konstrukční výšce 2NP a proto navrhuji omezit maximální výšku zástavby v daném uzení na 9m/2NP.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 1599, 1600 a pozemková parcela č. 413/5, k.ú. Pardubičky, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví paní Petry Dobsové. 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.

Námitka směřuje proti návrhu ÚP v oblasti navrhované maximální výšky zástavby 12m v lokalitě 309-Z. Namítající požaduje omezit maximální výšku zástavby na 9m při max. 2NP.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je zařazení lokality 309-Z z hlediska maximální výšky zástavby 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, jak uvádí i sama namítající ve své námitce. Maximální podlažnost pro tuto lokalitu není stanovena.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V lokalitě 309-Z se maximální výška zástavby od veřejného projednání nezměnila, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že plocha 309-Z je klasifikována stejně jako obdobné plochy bydlení v sídle Pardubičky, není nutné ani koncepční jí selektovat a určovat vlastní výšku. Jedná se o maximální výšku, stavby mohou být nižší dle předepsaného typu struktury zástavby, která je v předmětné lokalitě stanovena jako zóna S163 „OBD – otevřená bloková drobná zástavba“. Ta představuje typ struktury zástavby charakteristický pro předměstí a čtvrti rodinných domů nebo viladomů a platí pro ni následující podmínky stanovené v kapitole F.3. „Podmínky prostorového uspořádání území“, v odstavci (F35):

*OBD – otevřená bloková drobná zástavba
převažující struktura a charakter zástavby*

- *objemově a měřítkově drobná zástavba*
- *zástavba se střední hustotou zastavění*
- *zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy)*
- *hrany zástavby jsou převážně jednotné, ne však souvislé, ale je přerušované / otevřené*
- *hlavní stavby, zejména stavby pro bydlení, nemohou být umístěny za stavbami tvořícími hranu zástavby*
- *zástavba charakteru izolovaných domů či dvojdomů se vzájemnými odstupy bočních fasád*

přípustné porušení struktury a charakteru zástavby

- *hmotnější zástavba např. mateřské školy, základní školy, pošty, úřady, restaurace či jiné stavby občanského vybavení*
- *areálová zástavba např. mateřské školy, základní školy či jiného zařízení občanského vybavení*
- *uvnitř vnitrobloků přípustná drobná a rozptýlená zástavba; nepřípustné jsou stavby pro bydlení*
- *drobné stavby na veřejných prostranstvích*

Plocha 309-Z je vymezena v návaznosti na stávající zástavbu podél ulice Kyjevská a dotváří jihovýchodní okraj kompaktního města. Je vymezena z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v rámci kompaktního města jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Území v prostoru mezi ulicemi Průmyslová a Kyjevská se dosavadně rozvíjelo nahodile a bez koncepčního řešení integrace směrem do kompaktního města. Pro vytvoření městského charakteru lokality je nutné vytvořit podmínky pro dokončení oboustranné zástavby Kyjevské ulice a uzavřít logický rozvoj města na hranici koridoru navrhované východní tangenty (koridor X02).

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 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. 15

Jan Doležal

Pardubice

Námitka podána dne 24. 3. 2022, pod č. j.: MmP 35773/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Změna parcely 39/1 na pozemek určený k bydlení pozemky byly dříve vedeny jako stavební.

Odůvodnění námitky:

Jsem vlastníkem pozemku p.č. 39/1, orná půda, zapsaný na LV č. 7202 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice pro obec Pardubice a k.ú. Popkovice a tímto vás chci požádat o změnu do územního plánu týkající se již uvedeného pozemku a to:

Označení pozemku p.č. 39/1 na LV č. 7202 (dále viz výše) jako orná půda změnit na pozemek určený pro nízkopodlažní bydlení.

Toto rozhodnutí pomůže nejen novým rodinám postavit si v naší lokalitě rodinný dům, ale odstraní i šíření plevelů a invazivních rostlin.

Tento prostor nedává smysl využívat pro jiné účely, pokud MMP neuvažuje o jeho odkoupení.

V blízkém okolí se nachází 2 lesy a další zeleň. V těsném sousedství je i sportoviště.

Tuto námitku jsem konzultoval i s ostatními majiteli sousedních pozemků p.p.č 34, p.p.č 35, p.p.č 31/1, p.p.č. 44 v kú Popkovic a dohodli jsme se na společném postupu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 39/1 k.ú. Popkovic, vlastní dle údajů v KN pan Jan Doležal. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“ na předmětném pozemku, kterou namítající požaduje změnit na plochu umožňující stavbu pro bydlení, konkrétně nízkopodlažní bydlení.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení plochy s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Nad výše uvedenou skutečnost pořizovatel uvádí, že plocha leží v záplavovém území a není tedy vhodná k zástavbě. Vzhledem k nedostatku ploch veřejných prostranství a vzhledem k nárůstu počtu obyvatel a nemovitostí k bydlení je tato lokalita navržena jako možný cíl volnočasových aktivit pro denní rekreaci místních obyvatel. Zařazení pozemku do uvedené plochy odpovídá platnému Územnímu plánu města Pardubice, kdy je pozemek určen pro plochu ZVp - zeleň městská všeobecná - parky.

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 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. 16

Jiří Doležal
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37731/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

PP č. 143/5 a 143/1, obec Pardubice, KÚ Trnová změnit z "ZV" na PV

Odůvodnění námitky:

V minulosti jsme na žádost města směnili parcely 143/4 a 143/6. Důvodem byla vůle města vybudovat stávající lesopark s památníkem. Jednou z podmínek směny byl i slib, že parcely 143/5 i 143/1 budou celé stále v územním plánu jako místo pro výstavbu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 143/5 a 143/1, k.ú. Trnová, vlastní dle údajů v KN pan Ing. Jiří Doležal a paní Ing. Jana Mrázová. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „PV“, z odůvodnění námitky je ale zřejmé, že namítající má na mysli změnu využití na plochu pro bydlení, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je celá p.p.č. 143/5 a část p.p.č. 143/1 součástí plochy přestavby 132-P se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Převážná část p.p.č. 143/1 je dále součástí plochy přestavby 060-P se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, další část tohoto pozemku je vymezena jako plocha přestavby 133-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných pozemků **nedotkla**.

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

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že předmětné pozemky byly vymezeny stejně i v obou variantách projednávaných ve společném jednání. Převažující část pozemkové parcely č. 143/1 je dlouhodobě návrhem nového územního plánu určena pro bydlení. Plocha bydlení 060-P/B je převzatá z ÚPm Pardubice a je určena k doplnění bydlení a ucelení urbanistické struktury v Trnové. Na úkor plochy bydlení oproti stávajícímu územnímu plánu je v ÚP Pardubice na části p.p.č. 143/1 vymezena plocha veřejná prostranství 133-P/PV, kterou je řešeno i dopravní napojení a dopravní obsluha plochy 060-P (a dalších ploch) a prostupnost podél vodního toku. Část p.p.č. 143/1 a výměrově nepodstatný pozemek p.p.č. 143/5 jsou návrhem nového územního plánu dlouhodobě určeny pro veřejnou zeleň. Plocha 132-P/ZV je určena k zajištění dostatečného podílu veřejné zeleně v rámci urbanistického rozvoje v Trnové, navazuje na stávající plochu veřejné zeleně (lesopark Jiřího Potůčka) a umožňuje její rozšíření.

Vymezené plochy veřejné zeleně a veřejného prostranství jsou nedílnou součástí celkové koncepce územního plánu, zvláště pak koncepce veřejné infrastruktury ve smyslu dopravní obsluhy nově vymezovaných rozvojových ploch a pro jejich dopravní napojení na stávající komunikační systém města a dále pak urbanistické koncepce ve smyslu utváření ucelené sítě systému sídelní zeleně.

Řešení ÚP Pardubice reaguje na potřebnost vymezení uceleného a provázaného systému zeleně v zastavěných územích, který zajistí vyšší kvalitu prostředí města. Základem jsou tzv. jednoznačné plochy sídelní zeleně, tedy plochy, u nichž je zeď hlavní nebo převažující součástí urbanistické struktury. Ty jsou v maximální možné míře propojeny alejemi a veřejnými prostranstvími s uplatněním zelených prvků a doplněny tzv. doplňkovou sídelní zelení, kterou představují zelené plochy, linie či jednotlivé dřeviny, které tvoří doprovod stavbám a objektům v konkrétní urbanistické struktuře (zahrady, areálová zeď apod.).

K navrženému řešení podatel neuplatnil připomínku v rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona ani námítku v rámci prvního veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.

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 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. 17

Alena Doležalová

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37941/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Podávám námitku k nově projednávanému územnímu plánu města Pardubice, jehož změna se výrazně dotkne pozemku, který vlastním.

Odůvodnění námitky:

Důvodem podání mé námitky je to, že současný územní plán umožňuje část pozemku, který vlastním využít pro bydlení. Přesněji tato část je možná využít pro účely BP tedy: BYDLENÍ NÍZKOPODLAŽNÍ PŘEDMĚSTSKÉ.

Nově projednávaný územní plán využití této části mění na NL tedy na plochu určenou pro les.

S touto změnou nesouhlasím.

Plánovali jsme (já a můj zesnulý muž) využití pozemku hlavně pro mé vnoučata. Proto, aby ses zde mohli postavit dům. Chtěli jsme je obdarovat rovným dílem. Jsou mladí, a navíc současná nepříznivá situace na trhu se stavebním materiálem a energiemi není ideální pro stavbu, i přesto vnučka stále počítá s výstavbou, a proto byly také učiněny určité kroky k přípravě zahájení stavby. Již jsme vynaložili nemalé náklady na architekta a projektanta. Bylo provedeno geometrické zaměření pro následné rozdělení pozemků.

Další velmi důležitá věc je, že se tato změna výrazně dotkne hodnoty pozemku. Současné využití pro bydlení má úplné jinou ekonomickou hodnotu. Pakliže dojde ke změně na využití pro les, bude cena pozemku velmi znehodnocena. Jeho cena je oproti platnému plánu velice nízká.

Dle přiloženého nákresu navrhuji zachování využití dle aktuálního územního plánu a zároveň menší zvětšení plochy pro funkci BP.

Vzhledem k okolní zástavbě by toto členění urbanisticky navázalo na sousední parcely a okolí.

Přikládám pro lepší orientaci grafickou část dotčeného územní. A to jak nově projednávaného, tak mnou navrhovaného.

Předem děkuji za vyjádření se k mé námitce

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 13/1, k.ú. Semtín, vlastní dle údajů v KN paní Alena Doležalová. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „VL – LEHKÁ VÝROBA“ a SKLADOVÁNÍ“ a „NL – PLOCHA LESA“ na předmětném pozemku, kterou namítající požaduje změnit na plochu „B - BYDLENÍ“, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice. Namítající řeší především východní část předmětného pozemku, který je vymezen jako plocha s rozdílným způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ a žádá kromě změny na plochu „B - BYDLENÍ“ i o mírné zvětšení jejího rozsahu v zájmu ucelené urbanistické struktury dané okolní zástavbou.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Poživatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality **nedotkla**.

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

Východní část pozemkové parcely č. 13/1 k.ú. Semtín, kterou namítající požaduje vymezit jako plochu s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“ za účelem stavby rodinných domů, 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 v platném ÚPm vymezena se shodným využitím (plocha plnicí funkce lesa, bez označení), zčásti je vymezena pro lehkou výrobu (34/z). Část plochy je také vymezena v rámci vydaných VIII. Změn ÚPm souhrnně jako plochy **VIII/10** (plocha bydlení nízkopodlažního předměstského, plocha zeleně izolační, plocha individuální rekreace – lokality rekreačních chat a plocha pro smíšené území předměstské). Způsob využití se mění na plochy lesa.

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.

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že ke zmiňovanému záměru umístění rodinných domů na pozemku parc.č. 13/1 k.ú. Semtín bylo Odborem hlavního architekta Magistrátu města Pardubice vydáno:

- v roce 2022 souhlasné vyjádření č.j. MmP 70154/2022 ve věci záměru: Základní technická vybavenost pro 4 RD na p.č. 13/1, k.ú. Semtín.
- v roce 2023 nesouhlasné vyjádření č.j. MmP 63071/2023 ve věci záměru: Základní technická vybavenost pro 4 RD na p.č. 13/1 v k.ú. Semtín, obec Pardubice.

Dle informací poskytnutých Stavebním úřadem Magistrátu města Pardubice nebylo v daném záměru doposud zahájeno řízení příslušného stavebního úřadu.

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
- Usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021

NÁMITKA Č. 18

Mgr. Kateřina Dvořáková
Pardubice

Námitka podána dne 28.3.2022, pod č. j.: MmP 37239/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Tato námitka je uplatňována zejm. v souladu s ust. § 53 odst. 2 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále i jen jako „SZ“) a v souladu s § 172 odst. 4 a 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

Námitka je uplatňována **proti návrhu Územního plánu Pardubice, který byl upraven pro opakované veřejné projednání** (dále i jen jako „návrh ÚP“ nebo „ÚP“), a který byl společně s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území **doručen veřejnou vyhláškou Magistrátu města Pardubic sp. zn. OHA/19839/2015/Pv, č.j. 15985/2022 ze dne 15. 2. 2022.**

Jsem fyzickou osobou, která je vlastníkem pozemků na území města Pardubice, a to mj. **pozemku p. č. 1080/1 v k. ú. Pardubice** (dále i jen jako „předmětný pozemek“), který je zapsán na LV č. 12315. Předmětný pozemek je lokalizován v území mezi lokalitami Horní Polabiny a Hůrka, resp. v severní části lokality Nový rybník. Leží jižně od vodního toku Halda a z jižní strany bezprostředně navazuje na stávající zástavbu chat.

Předmětný pozemek a pozemky v jeho nejbližším okolí (dále i jen jako „předmětná lokalita“) byly **v návrhu územního plánu pro veřejné projednání (v roce 2018) zahrnuty do vymezené zastavitelné plochy 445-Z a 227/Z**, jejichž požadovaným způsobem využití bylo „bydlení (B)“. V tomto návrhu ÚP byla stanovena řada podmínek pro využití těchto ploch.

V aktuálně projednávaném návrhu ÚP, proti kterému je uplatněna tato námitka, je předmětný pozemek částečně zahrnutý do stabilizované plochy se stávajícím způsobem využití „NSz – plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská“ a částečně (při jeho severní hranici) do stabilizované plochy se stávajícím způsobem využití „PV – veřejné prostranství“. Jedná se tedy nepochybně o část (nového) upraveného návrhu ÚP, která se změnila od (prvního) veřejného projednání, a tedy o část návrhu ÚP, která je předmětem aktuálního projednávání. Na základě výše uvedeného jsem v souladu s ust. § 53 odst. 2 a § 52 odst. 2 SZ oprávněna uplatnit tuto námitku proti návrhu ÚP.

V souladu s výše uvedenými ustanoveními SZ jako dotčená osoba návrhem řešení uplatňuji námitku v těchto bodech:

- a) Nesouhlasím s provedenou redukcí zastavitelné plochy 445-Z v rozsahu, v jakém byla po veřejném projednání provedena. Navrhuji vymezení plochy určující k zastavěné východní část předmětného pozemku (cca východní polovinu p. č. 1080/1) a pozemky ležící od této jeho východní části jižním směrem, a to dle níže uvedeného schématu tak, aby tyto pozemky byly určeny k zastavění pro způsob využití „B – bydlení“. Jako vhodné řešení tohoto mého návrhu se jeví rozšířit o požadované území vymezení zastavitelné plochy 236-Z, rozšíření zastavitelné plochy 445-Z, vymezení nové zastavitelné plochy, nebo případně kombinace těchto způsobů. Dále pak jako související záměr navrhuji upravit nově vymezenou plochu změny v krajině 722-K (s požadovaným způsobem využití „NP – plocha přírodní“), a to v rozsahu dle schématu uvedeného níže. Navrhuji využít příhodných podmínek v území, pro rozvoj bydlení v předmětné lokalitě, které spatřuji především v těchto aspektech a souvislostech:
 - a) soulad se stanovenými koncepcemi územního plánu a stanovenými zásadami pro rozvoj území města,
 - b) přímá návaznost na stávající urbanizované struktury zahrnuté do zastavěného území (stabilizovaná plocha RZ – rekreace v zahrádkových osadách a k ní přiléhající veřejné prostranství) a současně na vymezené zastavitelné plochy s rozvojovým potenciálem pro bydlení (236-Z, 445-Z),

- c) přímá návaznost na vymezená stávající a územním plánem stabilizovaná veřejná prostranství, která jsou vymezena v návrhu ÚP na pozemcích p. č. 1074/9, 1063/5, 1063/2 (všechny v k. ú. Pardubice) a také částečně na předmětném pozemku; tato vymezená veřejná prostranství je mj. možné, žádoucí a hlavně účelné využít pro zpřístupnění budoucích stavebních pozemků,
 - d) lokalizace navrhované (zastavitelné) plochy na zemědělském půdním fondu s výskytem půd III. třídy ochrany,
 - e) možnost zajištění postupného a souvislého snižování budoucí zástavby směrem do krajiny (ve smyslu souvislého pásu s nižší zástavbou kolem zón V311 a V176, tj. navázat na zóny V324, V175 a V174),
 - f) logické a účelné využití potenciálu rozvojového území, resp. využití potenciálu naplnit cíle územního plánování akceptovatelným způsobem z hlediska udržitelnosti rozvoje a ochrany hodnot území,
 - g) vhodná terénní situace a (geometrický) tvar ploch vhodný pro uplatnění principu oboustranného obestavení uličního prostoru jako základního urbanistického principu, předpokládána je orientace zahrad směrem do krajiny,
 - h) možnost propojení přechodového pásu zeleně (722-K) s pásem zeleně navázaného na tok Haldy, potenciál provázání jednotlivých částí systému sídelní zeleně.
- b) Navrhují prodloužení veřejného prostranství ozn. jako VP-69-N severním směrem až na návrhem ÚP stabilizované veřejné prostranství na p. č. 1074/9 a zajištění propojení a návazností stávajícího a budoucího systému veřejných prostranství, resp. systémů dopravní obsluhy území.
- c) Navrhují provést úpravu všech dalších souvisejících aspektů a stanovených podmínek v návrhu ÚP, které s úpravou navrhovanou v bodech 1. a 2. výše souvisí, tj. např. rozšíření vymezení plochy US-23 (podmínění rozhodování o změnách v území zpracováním územní studie), vyřešit vymezení zóny určující maximální výšku zástavby (optimálně rozšíření plochy V175), vyřešit vymezení zóny určující typ struktury zástavby, aktualizace výměr zastavitelných ploch a plochy změny v krajině 722-K apod.
- Z hlediska stanoveného pořadí změn v území preferuji zařazení navrhované úpravy, resp. zastavitelné plochy, nebo alespoň její vhodné části do první etapy (I-1), a to s ohledem na návaznost předmětného pozemku na zastavěné území.
- d) Navrhují doplnit kap. B.5 textové části odůvodnění. Na opakovaném veřejném projednání bylo projektantem deklarováno, že redukce vymezení zastavitelných ploch byla provedena především na základě požadavků dotčených orgánů, které byly uvedeny v příslušných stanoviscích. Bohužel, tato kapitola je v předložené dokumentaci zpracována zcela nedostatečně. V ust. § 53 odst. 4 písm. d) SZ je uvedeno, že *pořizovatel přezkoumá návrh územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů*. Vyhodnocení navázaná na ust. § 53 odst. 4 písm. a), b) a c) SZ jsou v textu odůvodnění uvedena. Pořizovatel tak na jejich základě mohl požadovaná přezkoumání provést. Není mi zřejmý důvod, proč vyhodnocení či přezkoumání souladu se stanovisky dotčených orgánů a s výsledky řešení rozporů není v odůvodnění návrhu ÚP uvedeno. Nebo proč alespoň nejsou zde uvedena příslušná stanoviska. Provedení úprav vymezení ploch v předmětné lokalitě po veřejném projednání není žádným způsobem popsáno a hlavně důsledně odůvodněno a není tak zřejmé, zda vůbec a jaký dotčený orgán redukci plochy 445-Z požadoval, nebo zda se jedná o úpravu na základě námítky či připomínky či z jiného důvodu. Jako krácení svých práv vnímám v konečném důsledku i nemožnost posoudit a porovnat navrženou úpravu proti jiným plochám, které v návrhu zůstaly, nebo byly dokonce doplněny.
- Zásadní je nemožnost posoudit, zda provedená úprava není diskriminační. Způsob řešení návrhu ÚP projednávaného v roce 2018 vyvolal (nepochybně nejen) má očekávání. A nyní není vůbec zřejmé, co jsou důvody k tomu, proč právě předmětný pozemek ztratil status určení k zastavění. Obtížné je tak i sepsání odůvodnění námítky, kdy absentují zásadní informace pro jeho definování. Konstatování uvedené ve třetím odstavci kap. B.5 textové části odůvodnění je zcela nedostatečné. Pro mne, jako vlastníka pozemku dotčeného úpravou provedenou po veřejném projednání, pro kterého je současná situace možná jedinou a poslední možností k obhajobě vlastních zájmů, je současně zcela neakceptovatelné konstatování ve čtvrtém odstavci kap. B.5 „*V souladu s § 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona v platném znění, doplní tuto kapitulu pořizovatel Územního plánu Pardubice na základě výsledků projednání návrhu ÚP*“. Přitom v kap. A. odůvodnění ÚP je mj. uvedeno „*Na základě vyhodnocení projednání návrhu Územního plánu pořizovatel došel k názoru, že se jedná o podstatnou úpravu návrhu a zajistil úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání*“.
- Z uvedeného tak jednoznačně vyplývá, že „výsledky projednání“ jsou již známy, a přesto kap. B.5 nebyla doplněna. Uvedení vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, nebo alespoň uvedení znění či závěrů těchto stanovisek, by umožnilo čerpat informace a možnost hájit zájmy ze strany dotčených osob.

Tuto skutečnost považuji za hrubé nedodržení zásady proporcionality a zásadní pochybení v procesu pořizování nového územního plánu. Pochybnou skutečností je i to, že ve zveřejněné dokumentaci chybí „zpracování“ právě jednoho požadavku uvedeného v ust. § 53 odst. 4 a 5 SZ. Vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách je požadavkem správního řádu a nejedná se tak o požadavek na návrh územního plánu.

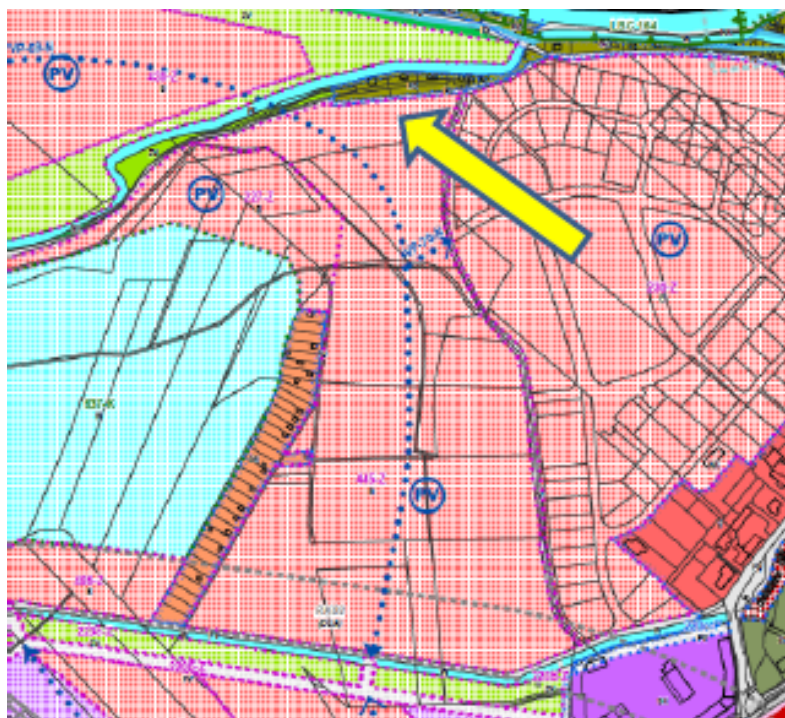
Jednotlivé body námitky obsahují částečně i jejich odůvodnění, z toho důvodu je níže uvedeno doplnění odůvodnění:

K 1. bodu námitky:

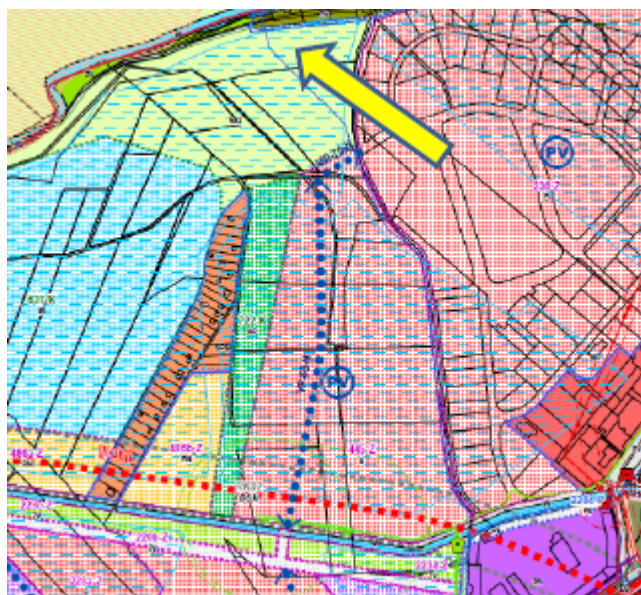
a) vyznačení předmětného pozemku v soutisku mapy KN a leteckého snímku



b) vyznačení předmětného pozemku ve výřezu hlavního výkresu jeho podobě předložené k veřejnému projednání v roce 2018

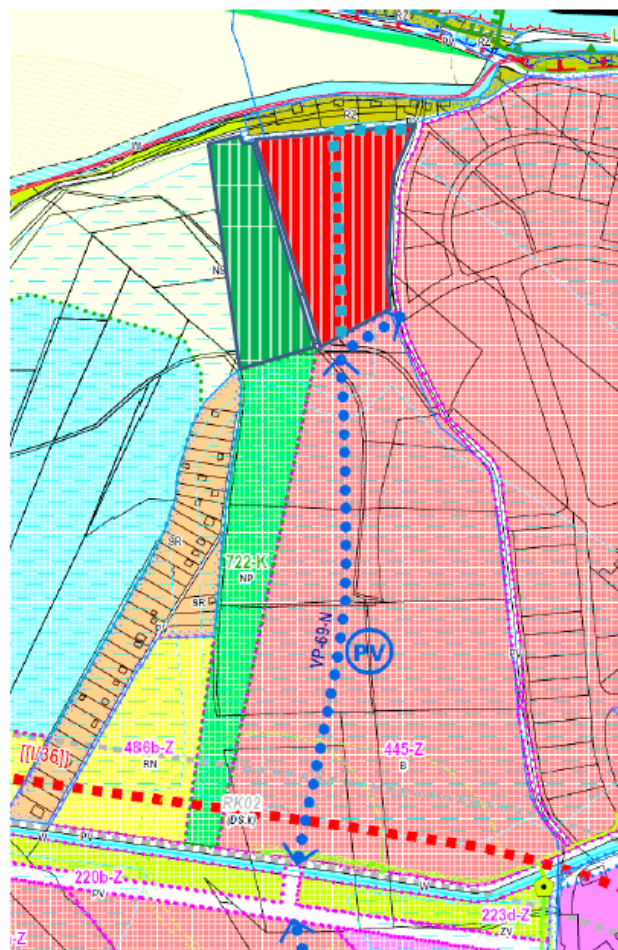


c) vyznačení předmětného pozemku ve výřezu hlavního výkresu jeho podobě předložené k aktuálnímu projednání



d) vyznačení (koncepční schéma)

navrhovaného řešení



e) S ohledem na absenci odůvodnění úprav provedených po (prvním) veřejném projednání je možnost podrobnějšího odůvodnění tohoto bodu námitky obtížnější, než by nutně musela být (viz bod 4. námitky). Navrhované řešení je nutné vnímat, jako schéma. Je nepochybné, že ho musí odborně prověřit příslušná osoba. Ze své pozice si nedovoluji posoudit zejm. vhodnost rozsahu navrhované plochy vymezené k zastavění, a to zejm. ve směru západ – východ, resp. pozici její západní hranice.

Uvědomuji si rozsah rozvojového území Hůrka a Nový rybník. Současně vnímám i nevyužitý potenciál, kdy mnou navrhované rozšíření ploch k zastavění nemění nic na základních aspektech řešení, které jsou uvedeny např. v kap. I.1.3 „Odůvodnění záborů

ZPF“ – plocha 445-Z/B: „Plocha je vymezena z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, posílení jeho pozice jako regionálního centra, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v rámci kompaktního města jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Plocha je vymezena na ZPF I. (pozn. navrhovatele: není pravda) a IV třídy ochrany. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkce Pardubic jako regionálního centra, optimálních podmínek pro bydlení na území města, zejména na zajištění odpovídajícího množství ploch pro rozvoj bydlení různých forem. Vzhledem k rozsáhlosti ploch v lokalitě Nový rybník je pro ně stanovena podmínka pořadí změn. Plocha 445-Z je ve 2. etapě. V rámci plochy se nenachází žádná existující zemědělská účelová komunikace, vymezením plochy tedy nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací.“

Jsem přesvědčena, že vzhledem k rozsahu a potenciálním důsledkům celé lokality Nový rybník a Hůrka a k rozsahu mnou navrhovaného rozšíření plochy bydlení, tak mnou navrhované řešení, resp. upravení koncepce rozvoje této lokality, které lze z odborného hlediska modifikovat, nepředstavuje zhoršení podmínek a komplexních a kumulativních důsledků celé lokality v neakceptovatelné míře. Naopak jsem přesvědčena, že představuje účelné využití území (využití infrastruktury, dokončení zeleného pásu, návaznost na stávající urbanizaci apod.).

Zásadní je i odůvodnění záboru ZPF pro plochu 722-K/NP „Plocha je vymezena jako kompoziční prvek v rozsáhlé navrhované rezidenční ploše Hůrka vymezené jak v platném ÚPm, tak v novém ÚP Pardubice. Vymezením plochy je vytvořeno prostorové oddělení nové obytné lokality Hůrka od plánovaného rekreačního těžiště v okolí plochy 637-K určené pro realizaci nového rybníka. Plocha významně přispěje dále zlepšení retenčních schopností, mikroklimatu a k plnění dalších ekosystémových služeb krajiny.“

Mojí osobou navrhované řešení představuje vytvoření podmínek pro ucelené a komplexní dotvoření urbanizovaných struktur a systému sídelní zeleně v lokalitě.

Jsem přesvědčena, že navrhované řešení je z hlediska ochrany veřejných zájmů (např.

ZPF, ochrana krajiny) významně vhodnější než jiné plochy bydlení, které jsou součástí předloženého návrhu, a které například samostatně vystupují do krajiny za přirozené či civilizační bariéry v území, generují zábory půd I. a II. třídy ochrany.

Podotýkám, že nenavrhuji určit předmětný pozemek v celém jeho rozsahu k zastavění (ale pouze jeho část), že vnímám kontext lokality, vztahy mezi jednotlivými funkcemi a vazbami v území.

Využití touto námitkou navrhovaných ploch lze bezproblémově koordinovat se stávající trasou vodovodu vyznačenou v příslušných přílohách územního plánu.

K 2. bodu námítky:

Navrhuji provázat uvažované veřejné prostranství na stávající a plánovaná prostranství a zajistit tak provázanost a prostupnost území, vytvořit podmínky pro možnost propojení systémů infrastruktury v celém kontaktním území předmětné lokality.

K 3. bodu námítky:

Předpokládám, že zpracovatel navrhne konkrétní řešení.

K 4. bodu námítky:

Mezi cíle územního plánování patří mj. dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a koordinace veřejných a soukromých záměrů změn v území. Absentující informace o ochraně veřejných zájmů v této fázi pořizování ÚP (prostřednictvím doložení stanovisek dotčených orgánů) vnáší do procesu pořízení ÚP přinejmenším pochyby o jeho procesní správnosti.

Obecné odůvodnění námítky:

Princip dotčení práv mé osoby návrhem řešení byl popsán v úvodu námítky. Vydání dokumentace územního plánu bude mít jednoznačný vliv na má vlastnická práva.

Námítka splňuje všechny zákonem požadované náležitosti.

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). Tyto zásady by měly být respektovány, když na základě výše uvedeného mám o jejich naplnění vážné pochybnosti.

Vymezení území dotčeného námitkou:

- Viz. navrhované plochy vyznačené v doplnění odůvodnění bodu 1. námitky – v písm. d). Jedná se především o tyto pozemky či jejich části - p. č. 1080/1, 1080/2, 1074/8, 1241/5, 1179/6, 2709/2, 1107/59, 1107/60.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 1080/1, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Mgr. Kateřina Dvořáková. 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.

Námitka směřuje proti redukci zastavitelné plochy 445-Z s funkčním využitím „B-BYDLENÍ“, která byla provedena v návrhu pro opakované veřejné projednání, kdy byl pozemek vymezen jako plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“. Namítající navrhuje vymezení alespoň východní části pozemku p.č. 1080/1 jako plochy umožňující bydlení.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla p.p.č. 1080/1 k.ú. Pardubice součástí plochy 445-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1080/1, v k.ú. Pardubice vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“. V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla p.p.č. 1080/1 k.ú. Pardubice součástí plochy 445-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

V původním územním plánu, platném v době projednávání nového ÚP po opakovaném veřejném projednání byl pozemek 1080/1 v k. ú. Pardubice vymezen v nezastavěném území v ploše KK (zeleň krajinná, významná pro tvorbu krajinného prostředí), v západní části v ploše KZ (zeleň krajinná).

Vymezením pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice do plochy NSz (plocha smíšená nezastavěného území - zemědělská) a v severní části v ploše PV (veřejné prostranství) nedochází k omezení vlastnických práv oproti původně platnému územnímu plánu, kde také nebyla možná výstavba pro bydlení.

Ad 1.

Prověření návrhu zastavitelné plochy v rámci procesu pořízení nového územního plánu nezakládá vlastníkům pozemků žádná práva. Město prověřilo vymezení plochy pro výstavbu na pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice a na dalších pozemcích dle vymezení území dotčeného námitkou, ale na základě stanoviska orgánu ochrany ZPF (Ministerstva životního prostředí, ze dne 4. 7. 2018, č. j. 50349/2018) bylo nutné zastavitelné plochy redukovat.

Přednostně tedy byly redukovány plochy na okraji území města v návaznosti na volnou krajinu a plochy, které v předchozím ÚP nebyly určeny pro výstavbu.

Při společném jednání byla v západní části pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice vymezena plocha RN (rekreační hromadná v zeleni), v blízkosti návrhu vodní plochy 637-K W v její blízkosti.

V návrhu k veřejnému projednání byl pozemek 1080/1 v k. ú. Pardubice navržen v zastavitelné ploše 227-Z B (bydlení), v severní části v ploše PV (veřejné prostranství). Pro opakované veřejné projednání byl návrh upraven, pozemek 1080/1 v k. ú. Pardubice byl vymezen v ploše NSz (plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská), v severní části v ploše PV (veřejné prostranství).

Vymezení pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice v nezastavěném území je v souladu se základní koncepcí rozvoje území města Pardubice a s urbanistickou koncepcí, zejména s opatřeními, cíli a zásadami:

ÚP stanovuje vizi NÁVRAT DO MĚSTA (B01), pro kterou požaduje naplňovat opatření (mimo jiné):

b) rozvíjet město jako soudržné a kompaktní, efektivně využívající dosavadně urbanizované území; i) chránit volnou krajinu obklopující sídla před neuváženým rozvojem zástavby; rozvíjet příměstskou krajinu jako nezbytný předpoklad zdravého životního prostředí a rekreační zázemí obyvatel města a okolních obcí.

- Zařazení pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice do nezastavěného území chrání volnou krajinu obklopující sídla před neuváženým rozvojem zástavby.

ÚP stanovuje cíl rozvíjet Pardubice jako město s krajinou (B04), pro který stanovuje mezi zásadami:

f) stanovit jednoznačné hranice růstu města ve vztahu k volné krajině, souvislou zástavbu městského charakteru nerozvíjet mimo hranice kompaktního města.

- Zařazení pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice do nezastavěného území stanovuje jednoznačné hranice růstu města ve vztahu k volné krajině.

(C02) Územní plán stanovuje dále uvedené hlavní zásady urbanistické koncepce jako výchozí podklad pro posuzování rozvoje území města a jako výchozí podklad pro rozhodování o změnách v území města:

e) proporcionálně rozvíjet oddělená sídla v přímé prostorové návaznosti na obytná jádra lokalit s důrazem na ochranu volné krajiny před zastavěním; t) zamezit výrazné prostorové expanzi města, zamezit srůstání oddělených sídel a vzniku nových sídel ve volné krajině.

- Pozemek 1080/1 v k. ú. Pardubice se nenachází v přímé návaznosti na obytná jádra lokalit, jeho zařazení do nezastavěného území chrání volnou krajinu před zastavěním a zamezuje výrazné prostorové expanzi města.

(C45) Územní plán stanovuje následující hlavní zásady plošného uspořádání území:

a) jednotlivé způsoby využití v území rozvíjet proporcionálně (vůči stabilizovaným plochám) a s ohledem na principy udržitelného rozvoje území;

b) bydlení rozvíjet výhradně v rámci stabilizovaných ploch bydlení nebo v bezprostřední prostorové vazbě na ně (jak v zastavěném tak mimo zastavěné území); přednostně usilovat o rozvoj v plochách přestaveb v rámci kompaktního města.

- Zařazení pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice (nebo jeho části) do zastavitelné plochy B (bydlení) by nadměrně rozšířilo plochy pro bydlení vůči stabilizovaným plochám bydlení, které jsou výrazně menší, než by byl navrhovaný rozvoj zastavitelných ploch. Pozemek 1080/1 v k. ú. Pardubice navazuje na zastavěné území odloučené chatové lokality v krajině, nikoliv na stabilizované plochy pro bydlení, není součástí kompaktního města, nachází se ve volné krajině. Navazuje na zastavitelnou plochu 236-Z B, která již byla rozparcelovaná a svou rozlohou je pro rozvoj okrajové části města dostatečná.

Pozemek 1080/1 v k. ú. Pardubice se nachází při úzké štěrkové a polní na pozemcích 1074/9, 1063/5, 1063/2 všechny v k. ú. Pardubice, pro rozvoj výstavby by však bylo nutné vybudovat komunikace nové, vyhovující pro obsluhu objektů pro bydlení, v poměrně velké vzdálenosti od stávající zpevněné komunikace v ulici Hůrka.

Pozemek 1080/1 v k. ú. Pardubice s druhem pozemku orná půda je využíván jako pole. Ponechání tohoto pozemku v nezastavěném území je v souladu s § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále také jen zákon o ochraně ZPF). V § 4 zákona o ochraně ZPF jsou stanoveny zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu:

(1) Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení. Musí-li v nezbytném případě dojít k odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je nutno především

- a) odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách,
- b) odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany,
- c) co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací,
- d) odnímat jen nejnutnější plochu zemědělského půdního fondu a po ukončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků,
- e) při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu a
- f) po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována a byla způsobilá k plnění dalších funkcí v krajině podle plánu rekultivace.

(2) Za nezbytný případ se považuje zejména neexistence ploch uvedených v odstavci 1 na území obce, na kterém má být záměr, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“), realizován, popřípadě na území dvou nebo více obcí, jedná-li se o záměr, který přesahuje území obce, nebo veřejně prospěšnou stavbu anebo veřejně prospěšné opatření.

Pozemek 1080/1 v k. ú. Pardubice nebyl v předchozím územním plánu zařazen do zastavitelné plochy. Jeho vymezení nelze považovat za nezbytný případ, uvedený v odst. 2 § 4 zákona o ochraně ZPF, protože je na území města vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, jak v původním, tak v nově navrhovaném územním plánu.

V odst. 1 § 5 zákona o ochraně ZPF je stanoveno, že pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace jsou povinni řídit se zásadami této ochrany dle § 4.

- Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice by bylo v rozporu se zásadami ochrany ZPF dle § 4 zákona o ochraně ZPF.

Návrh ÚP zajišťuje podmínky pro postupné snižování budoucí zástavby směrem do krajiny stanovením max. výšky zástavby v metrech a max. podlažnosti pro jednotlivé lokality vymezené hranicemi zóny určující max. výšku zástavby. Při kontaktu s volnou krajinou v okolí pozemku jsou navrženy zóny V175 s max. výškou 9 m a max. podlažností 1 NP+P, V176 s max. výškou 12 m a max. podlažností 2 NP+P a V324 s max. výškou 6 m a max. podlažností 1 NP.

- Ponechání pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice v nezastavěném území umožňuje logické a účelné využití potenciálu rozvojového území, které je vymezeno pro území okrajové části města v dostatečném rozsahu, nevymezením pro výstavbu tohoto pozemku (a pozemků okolních, které v původním ÚP nebyly zastavitelnými plochami) jsou naplňovány cíle územního plánování, z hlediska udržitelnosti rozvoje a ochrany hodnot území je žádoucí chránit volnou krajinu a zemědělský půdní fond před zastavěním, zejména s ohledem na dostatek zastavitelných ploch pro bydlení v území.

Mezi cíle územního plánování podle § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, patří:

Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Mezi cíle územního plánování podle § 38 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, patří:

Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

- Vzhledem k tomu, že v území je dostatek nevyužitých zastavitelných ploch na vhodnějších místech, blíže ke stabilizované obytné zástavbě, převažuje veřejný zájem na ochraně nezastavěného území před vymezením dalších zastavitelných ploch na pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice.

Územní plán i při zařazení pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice do nezastavěného území umožňuje v zastavitelných plochách 236-Z B a 445-Z B (vhodněji umístěních blíže k obytné zástavbě) převážně oboustranné obestavění uličního prostoru s umístěním zahrad směrem do krajiny.

Propojení systému sídlení zeleně je v blízkosti pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice zajištěno liniovým vymezením vegetačního doprovodu vodního toku nebo cesty, patřícím mezi významné objekty krajinné kompozice, dle ÚP vyznačeným např. podél cest nebo jejich částí, dále územním systémem ekologické stability a plochami zeleně ZV, NP, umožněno je také částečně v ploše NSz. Pozemek 1080/1 v k. ú. Pardubice a jeho okolí je dle schématu koncepce krajiny součástí zelených pásů a území integrace krajiny / řek do města.

Ad 2.

Návrh veřejného prostranství VP-69-N navazuje na VP-70 s předpokladem vytvoření průjezdného veřejného prostranství napojeného na uliční a cestní síť města.

Ad 3.

S ohledem na zařazení pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice do nezastavěného území, zejména z důvodu požadavků na ochranu ZPF i stanovenou koncepci ÚP, není účelné tento pozemek zařazovat do ploch s podmínkou zpracování územní studie, stanovovat výšku a strukturu zástavby, zařazovat pozemku do etapy J-1 apod. (I přesto návaznost na odloučenou chatovou lokalitu v krajině se významově liší od návaznosti na zastavěné území stávající obytné zástavby navazující na zástavbu města, těžko by bylo možné očekávat zmírnění podmínek etapizace, zejména s ohledem stav a kvalitu veřejné dopravní a technické infrastruktury.)

Ad 4.

Vypuštění lokality bylo provedeno na základě požadavku stanoviska orgánu ochrany ZPF (Ministerstva životního prostředí, ze dne 4. 7. 2018, č. j. 50349/2018), ve kterém bylo uvedeno: „*Plochy 223a-Z, 223f-Z, 227-Z: navrhovaný účel B - bydlení. Plochy o celkové rozloze 12,2269 ha byly schváleny v rámci společného jednání v menší rozloze (8,36 ha) a pro funkci smíšenou obytnou jako plochy 223b a 223c. Každá je umístěna na půdách I., III. a IV. třídy ochrany. Plochy jsou ve shodném rozsahu vymezeny v platném ÚP pro občanskou vybavenost, městský parter, zeleň. Ministerstvo nesouhlasí s navýšením rozlohy ploch, nebylo zdůvodněno; plochy jsou obsaženy v platném ÚP, avšak pro jinou funkci. V rámci veřejného projednání se posuzují změny navržené po společném jednání, pořizovatel proto musí zdůvodnit zejména potřebu zvětšení rozlohy ploch, a to i v intencích prokázání převahy jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb.). V k. ú. Pardubice je platným ÚP vymežován dostatek ploch pro bydlení, řada je dosud nevyužita.*“

Na základě jednání s Ministerstvem životního prostředí byla plocha 227-Z B vyřazena z dalšího projednání; veřejný zájem na ochraně ZPF převažuje nad zájmem vymezit další plochy pro bydlení. Nebylo možné prokázat jiný veřejný zájem, který by při vymezení dalších zastavitelných ploch převažoval nad zájmem ochrany ZPF při existenci dostatku dosud nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení.

Kapitola B.5 textu odůvodnění Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu, je v průběhu procesu pořizování doplňována, zejména však ke konci procesu, kdy je toto vyhodnocení již zřejmé. Důvody pro zrušení zastavitelné plochy na pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice jsou uvedeny v odůvodnění vypořádání této námitky, zejména se jedná o požadavky ochrany ZPF, nevymezení pozemku v zastavitelné ploše v původním ÚP, dostatek zastavitelných ploch na urbanisticky vhodnějších místech, bližších stávající obytné zástavbě s vybudovanou veřejnou infrastrukturou, ochrana nezastavěného území apod.

Důvody pro zařazení pozemku 1080/1 v k. ú. Pardubice do nezastavěného území jsou uvedeny v odůvodnění vypořádání námitky výše.

Důvody pro nevymezení do zastavitelných ploch jsou pro pozemky ve vymezení území dotčeného námitkou obdobné.

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 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

NÁMITKA Č. 19

Fábllovka reality s.r.o. a Comrent Alpha s.r.o.

IČ: 28804511 a 01982419

Fábllovka č.p. 568 Pardubice-Polabiny 533 52 Staré Hradiště u Pardubic

Námitka podána dne 24.2.2022, pod č. j.: MmP 23002/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti návrhu nového územního plánu města Pardubic, který byl zveřejněn dne 18.2.2022

Námitka k dotčeným pozemkům ve vlastnictví podavatelů:

Parcelní číslo: 328/3 a 328/11, katastrální území Trnová, obec Pardubice

Parcelní číslo: 3678/25, 3678/26, 3678/11, 4245/5, 4245/1, 4248, 4247/1, 4247/3, 4246/7, katastrální území Pardubice, obec Pardubice

Jako vlastníci výše uvedených pozemků dotčených návrhem řešení podáváme proti návrhu nového územního plánu obce Pardubice ze dne 18.2.2022 tímto následující námitku:

- Výše uvedené pozemky nebo jejich části jsou v návrhu nového územního plánu označeny jako plocha OV - občanské vybavení, lokalita 154-P. Nesouhlasíme se zařazením uvedených pozemků do ploch OV - občanské vybavení a navrhujeme lokalitu zařadit tak, aby na ni bylo možné realizovat záměr výstavby bytových domů (B - bydlení nebo SK - plocha smíšená komerční nebo SO - plocha smíšená obytná)

Výše uvedenou námitku odůvodňujeme takto:

1. Na uvedených pozemcích plánujeme výstavbu bytových domů pod názvem „Obytný soubor Nová Fábllovka“. V roce 2020 jsme zahájili přípravu projektu ve formě hmotové studie, která byla na jaře roku 2021 představena na MmP, odboru hlavního architekta. Na základě této studie nám bylo dne 27.7.2021 vydáno stanovisko MmP, odboru hlavního architekta, ze kterého vyplývá, že uskutečnění záměru zmíněné výstavby je v souladu s platným územním plánem města Pardubic. Proto jsme zahájili projekční práce a nyní jsme již ve fázi, kdy pracujeme na projektu pro územní rozhodnutí a v cca ½ roku 2022 bychom rádi podali žádost o územní rozhodnutí na zmíněnou výstavbu. Vzhledem k pokročilé fázi projektu a vynaložení nemalých finančních prostředků na přípravné a projekční práce vznášíme tuto námitku, protože zařazením uvedených pozemků do plochy OV - občanské vybavení by nám již neumožnilo zmíněnou výstavbu povolit.
2. Nový územní plán města Pardubic počítá na uvedených pozemcích s výškovou dominantou v severní části Pardubic s výškou až 36 m. Zmíněný záměr výstavby obytného souboru by tuto představu naplnil.

Přílohy:

Stanovisko OHA

Situace „Obytný soubor Nová Fábllovka“

Vizualizace „Obytný soubor Nová Fábllovka“

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 328/3 a 328/11, k.ú. Trnová, ppč. 3678/25, 3678/26, 3678/11, 4245/5, 4245/1, 4248, k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN společnost Fábllovka reality s.r.o.

Pozemkové parcely č. 4247/1 a 4246/7 k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN společnost Comrent Alpha s.r.o.

Pozemek p.č. 4247/3 k.ú. Pardubice vlastní dle KN od roku 2020 společnost Stäubli Systems, s.r.o.

Namítající jsou vlastníky uvedených pozemků, vyjma p.p.č. 4247/3 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. V případě pozemku parc.č. 4247/3 v k.ú. Pardubice, který není ve vlastnictví namítajících, dospěl pořizovatel k závěru, že z procesní opatrnosti jej ponechá v předmětném území a bude součástí vyhodnocení. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“ – lokalita 154-P na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu umožňující stavbu bytového domu, tedy např. na plochu „B-BYDLENÍ“, „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, či „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality **nedotkla**.

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

Nad rámec výše uvedeného poskytujeme tyto informace – Při společném jednání byly předmětné pozemky vymezeny částečně v ploše OV – Občanská vybavenost a B – Bydlení. Na základě nesouhlasu dotčeného orgánu, Krajské hygienické stanice, bylo území revidováno a pro první veřejné jednání byly plochy převedeny na SK – plochy smíšené komerční, v nichž bude bydlení pouze výjimečně přípustné při splnění hygienických limitů, aby se dosáhlo shody s dotčeným orgánem při procesu pořízení ÚP. Pro opakované veřejné jednání nebylo zařazení ploch měněno. Bude-li vydáno územní rozhodnutí, bude lokalita změněna v první změně.

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 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. 20

Jan Freiberk

Srnojedy

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38075/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

p. p. č. 401/1 KÚ Staročernsko,

Žádost o změnu funkčního využití pozemku – části původní využití – plochy NSz.

Nové využití plochy – RN – Hromadná rekreace v zeleni

Odůvodnění námitky:

Rozdělení zemědělského pozemku z důvodu umístění dopravní stavby.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 401/1, k.ú. Staročernsko, vlastní dle údajů v KN pan Jan Freiberk. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ na předmětném pozemku, který namítající požaduje změnit na plochu „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V případě řešené pozemkové parcely se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality **nedotkla**.

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

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme:

Pozemek 401/1 v k. ú. Staročernsko je vymezen v části v ploše NSz (plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská), částečně v ploše změn NL (plocha lesa) 641-K, v části přes něj vede koridor silniční dopravy DS.k X04a.

Pozemek 401/1 v k. ú. Staročernsko byl v původním územním plánu vymezen částečně v ploše PZ (plochy zemědělsky využívané půdy) a částečně v rozvojové ploše systému silniční dopravy I/2.

V Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje, v úplném znění po Aktualizaci č. 4, (dále také jen ZÚR), je ve výkresu ploch a koridorů, vč. ÚSES (I.2) vymezen koridor dopravní infrastruktury, silnice D66, přes celý předmětný pozemek 401/1 v k. ú. Staročernsko. V ZÚR jsou pro plochy a koridory dopravní infrastruktury v bodu (72b) stanoveny úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí respektovat šířky koridorů dle čl. (72) v nezastavěných územích; v zastavěném území šířku zpřesnit s ohledem na stávající zástavbu a na eliminaci negativních důsledků dopravy (hluk, zhoršení kvality ovzduší) na životní prostředí a veřejné zdraví; b) v územích dotčených koridory nevymezovat nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní a technické infrastruktury; tato podmínka se nevztahuje na zastavitelné plochy dotčené koridory, které byly vymezeny v ZÚR nebo v aktualizaci ZÚR později než tyto dotčené zastavitelné plochy; pro posouzení časové následnosti je rozhodující datum účinnosti územně plánovacích dokumentací; c) koordinovat vymezení a zpřesnění koridorů s ostatními záměry v územních plánech dotčených obcí s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty a konfiguraci terénu;

d) v územních plánech stanovit či zpřesnit podmínky pro využití ploch překrytých koridory tak, aby byla zajištěna ochrana území pro umístění stavby dopravní infrastruktury, pro kterou je koridor vymezen, a zároveň tak, aby byly zajištěny požadavky na ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel; e) minimalizovat negativní zásahy do PUPFL a zábory ZPF.

Na základě požadavků ZÚR PK, které jsou závazné a nadřazené územním plánům, není možné v koridoru dopravní infrastruktury, vedeném přes celý pozemek 401/1 KÚ Staročernsko, vymezovat nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní a technické infrastruktury. Vymezení plochy RN – Hromadná rekreace v zeleni je proto na základě požadavků ZÚR PK vyloučeno.

Novou zastavitelnou plochu RN - hromadná rekreace v zeleni je urbanisticky nevhodné vymezovat v těsné blízkosti navrhovaného koridoru pro silnici z důvodu možného hluku, prašnosti apod. z budoucí komunikace.

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 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

GASCO invest s.r.o.

Vodárenská 22, Nemošice, 530 03 Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2022, pod č. j.: Mmp 35796/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Námitka proti výškovému limitu výstavby – navrženo pouze do 12m.

Odůvodnění námítky:

Původní územní plán na dotčených pozemcích určoval převážně výstavbu bytovou sídlištní (BS) bez výškového omezení, doplněnou o výstavbu bytovou předměstskou (BP). V případě změny dochází k významnému omezení budoucí výstavby, a tudíž i k devalvací hodnoty pozemků a námi provedené investice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1107/64, 1107/70, 1095/5, 1063/10, k.ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti GASCO Invest s.r.o. Namítající společnost je vlastníkem uvedených pozemků.

Námitka směřuje proti výškové regulaci zástavby na předmětných pozemcích, kde je navržena maximální výška 12 m a podlažnost 2+P. Tuto výškovou regulaci zástavby namítající společnost považuje za neodůvodněnou a navrhuje pro plochu 445-Z výškovou regulaci 8 nadzemních podlaží.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska maximální výšky zástavby 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 podlažností 2+P. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá vymezení ploch z hlediska způsobu využití, přičemž předmětné pozemky jsou součástí zastavitelné plochy 445-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, pouze západní část p.p.č. 1107/64 zasahuje do plochy změny v krajině 722-K se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky (ve svém zastavitelném rozsahu) jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23 Hůrka – sever.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 výšková regulace od veřejného projednání změnila, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla pro předmětné pozemky stanovena výšková regulace zónou V175 s maximální výškou 9 m a podlažností 1+P.

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

Z výše uvedených informací vyplývá, že maximální výška zástavby v tomto území byla již navyšována z 9 m na 12 m.

Lokalita je oproti současnému územnímu plánu přehodnocena, jedná se o okrajovou část při přechodu urbanizovaného území do volné krajiny.

Z hlediska urbanistické koncepce širšího území byla v novém ÚP Pardubice na těchto pozemcích vyhodnocena maximální vhodná výška 12 m, přičemž nastavení podmínek prostorového uspořádání vychází z poměrů v území a souvisí s přechodem zástavby do volné krajiny.

Předmětné pozemky jsou v současné době nezastavěné, v ÚP Pardubice je v této lokalitě vymezená zastavitelná plocha 445-Z, pro kterou jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C52) textové části ÚP, kde konkrétně pod bodem g) je uvedena zásada „stabilizovat stanovenou nízkou hladinu zástavby a charakter volné struktury zástavby v okrajových částech sídel a v přechodu sídel do volné krajiny“.

Pro ochranu stávajícího charakteru území a jeho hodnot jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání území, které je navrženo tak, aby byla respektována morfologie terénu a bylo zachováno prostorové působení dominant, pohledových bodů, urbanistických os, kompaktnosti sídel a způsob zastavování nově navržených ploch. Prostřednictvím navrhovaného plošného a zejména prostorového uspořádání území je chráněna urbanistická struktura osídlení se zaměřením na výšku a intenzitu zástavby, na výškovou i objemovou gradaci k historickému jádru města a na citlivý přechod zástavby do volné krajiny.

Zařazení předmětných pozemků z hlediska maximální výšky zástavby je zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, který vymezuje zóny určující maximální výšku zástavby. Součástí tohoto výkresu je i schéma koncepce výškového uspořádání území města. Tato koncepce operuje s pojmy „brána do města“, „hlavní městská integrační osa“, „jádro kompaktního města“, „okraj kompaktního města charakteru předměstí“, „oddělené sídlo příměstského charakteru“, „oddělené sídlo v krajině nebo na přechodu do krajiny“ a pro každou tuto oblast stanovuje převažující výšku, přičemž jako výškově dominující jsou uvažovány „brány do města“ a dále ještě „hlavní městská integrační osa“ uvažuje maximální výšku zástavby zvýšenou oproti okolí. Ostatní oblasti maximální výšku převážně stabilizují. Podle tohoto schématu je předmětná lokalita situována do „okraje kompaktního města charakteru předměstí“, kde je uvažována stabilizace nízké maximální výšky zástavby na přechodu do krajiny (převážně 12 – 15 m).

Z podrobnějšího rozpracování území ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“ vyplývá nejen stanovení konkrétní zóny určující maximální výšku zástavby v předmětné lokalitě, ale také vazby s okolím. Z tohoto výkresu je zřejmá koncepce výškového uspořádání širšího území, podle které se výška zástavby směrem do krajiny snižuje.

V textové části územního plánu jsou principy koncepce prostorového uspořádání stanoveny v kapitole F.3. „Podmínky prostorového uspořádání území“, principy výškového řešení území jsou popsány v kapitole F.3.1 „Maximální výška zástavby“. Odstavce výrokové části F23–F30 jsou podrobně vysvětleny v textové části odůvodnění, v kapitole G.8.2 „Podmínky prostorového uspořádání území“, konkrétně v kapitole G.8.2.1 „Maximální výška zástavby“, ze které citujeme úvodní část odůvodnění k odstavcům F23–F24 ÚP:

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) a zohledňuje stávající výškové členění zástavby, dominanty v zástavbě, které vymezuje jako samostatné zóny (např. vysoké bytové domy sídliště Karlovina, výškové členění sídliště Polabiny, telekomunikační věž jako výjimečná stavba v převládající výšce zástavby).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze konstatovat, že s ohledem na v novém ÚP Pardubice stanovenou urbanistickou koncepci (resp. koncepci prostorového uspořádání území města) není vhodné v předmětné lokalitě další navyšování maximální výšky zástavby.

Navýšení zástavby v území lze do budoucna prověřit zpracováním územní studie, která může sloužit jako podklad pro změnu územního plánu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 22

Martin Hanč
Chrudim

Námitka podána dne 23. 3. 2022, pod č. j.: MmP 34718/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Tímto podávám námitku ohledně nového územního plánu. Rád bych zachoval funkční plochu **RS - sportovní areály**, popřípadě bych zvolil jako alternativu se přidat k sousedním pozemkům v novém územním planu pro funkční plochu **RN - hromadná rekreace v zeleni**.

V případě jakýchkoliv dotazů mě prosím kontaktujte.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 296/2, k.ú. Popkovice, vlastní dle údajů v KN pan Martin Hanč. 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ na předmětném pozemku, kterou namítající požaduje změnit na plochu pro sport, jako je tomu v Územním plánu města Pardubice, případně na plochu „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“, která je vymezena severně od předmětného pozemku.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V případě předmětného pozemku se vymezení plochy „NL – PLOCHA LESA“ od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětného pozemku **nedotkla**.

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

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 23

Radek Háva, Libuše Hávová, Bohumír Háva

Dašice

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37714/2022, MmP 37591/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Dobrý den,

podle platné územně plánovací dokumentace jsou pozemky evidované v katastrálním území Staročernsko, jako pozemkové parcely číslo 758 a 760 vymezeny jako funkční plochy pro bydlení nízkopodlažní předměstské (dále jen pozemky dotčené změnou).

Obdobně jsou vymezeny sousedící pozemkové parcely zapsané na listu vlastnictví číslo 967, v katastrální území Staročernsko (dále jen sousedící pozemky).

Pozemky dotčené změnou a pozemky sousedící jsou ve výlučném vlastnictví jedné rodiny, ve vztahu rodiče a syn.

Na těchto pozemcích je plánována výstavba rodinných domků, jejichž plánování je již v pokročilé fázi. Bohužel jsme cca před měsícem zjistili, že pro část těchto pozemků byla zadána územní studie. To má samozřejmě přímý vliv na rozhodování v území a je zde velká pravděpodobnost, že výlučně z těchto důvodů nebude v územním plánování rozhodnuto před účinností nového připravovaného územního plánu města Pardubice.

V něm mají pozemky dotčené změnou vymezení jako plochy smíšené nezastavěného území - zemědělské.

Vzhledem k výše uvedenému a protože se jedná o souvislou územně funkční plochu, žádáme aby v připravovaném novém územním plánu města Pardubice, byly pozemky dotčené změnou ponechány jako funkční plochy pro bydlení nízkopodlažní předměstské.

Děkujeme a jsme s pozdravem.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 758 a 760, k.ú. Staročernsko, vlastní dle údajů v KN Háva Bohumír a Hávová Libuše. Pozemkové parcely byly sloučeny v p.p.č. 760, k.ú. Staročernsko. Namítající jsou vlastníky uvedeného pozemku.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a vyhodnotil jej jako námitku vlastníka pozemků dotčených návrhem řešení Územního plánu města Pardubice. 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 předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu bydlení nízkopodlažní předměstské, stejně jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality **nedotkla**.

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

Nad rámec výše uvedeného poskytujeme tyto informace – Území není nyní v návrhu nového územního plánu pro opakované veřejné jednání zatíženo požadavkem o vypracování územní studie. Je zde stanoven požadavek dohody o parcelaci (s ozn. DP-33), který bude v druhém opakovaném veřejném projednání zrušen a bude **nahrazen požadavkem na zpracování územní studie**. Ta bude zahrnovat lokality s ozn. 248a-Z, 248b-Z, 271a-Z, 271b-Z, 271c-Z.

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 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/A

Jolana Havlasová
Pardubice

Námitka podána dne 28. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36557/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: **NÁMITKY K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PARDUBICE**

Jako vlastník nemovitosti na adrese Bezdíčkova 1306, 530 03 Pardubice, podávám následující námitky k územnímu plánu:

1. HRANICE URBANISTICKY CENNÉHO ÚZEMÍ

Nesouhlasíme se stávajícím vymezením hranice „urbanisticky cenného území“ vyznačeného jako U 07 v hlavním výkrese návrhu nového územního plánu. Navržená hranice je ohraničena na severu ulicí Husovou, ze západu ulicí Wintrova I., z jihu ulicí Sezemická a z východu je nepochopitelně zalomená do ulice Ve Lhotkách a následně za ulicí Sakařovou částečně do ulice Bezdíčkova. Z tohoto území je tak vyčleněna čistá linie Sezemické ulice s oboustranně vybudovanými bytovými domy a bloková výstavba mezi ulicemi Sezemická, Věry Junkové, Sakařova a Bezdíčkova. Přitom tato zástavba bytovými domy vytváří urbanizované území s blokovou zástavbou s přilehlým veřejným prostranstvím a vilovou zástavbou organicky uzavírá a vytváří stabilizované prostředí, které by nemělo být narušováno novotvory nebo novými bytovými domy a mělo by si zachovat stávající charakter.

Požaduji proto hranici „urbanisticky cenného území“ upravit dle přílohy

2. ÚPRAVA PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V textové části upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání jsou v kapitole F3 „Podmínky prostorového uspořádání území“ - odstavci F.3.2 „Typy struktur zástavby“ územním plánem stanoveny podmínky pro „cílové uspořádání a charakter zástavby“.

Na straně 164 jsou tyto podmínky konkretizovány pro „OBH - otevřenou blokovou hmotnou zástavbu“.

V případě OBH je pro přípustné porušení struktury a charakteru zástavby povoleno - *areálová zástavba např. mateřské školy, základní školy či jiného zařízení občanského vybavení*

. *drobná architektura (altány, odpočívadla, samostatné herní prvky apod.) a dětská hřiště ve veřejných prostranstvích*

. *uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV- veřejné prostranství, veřejná zeleň*

. *nepřípustné jsou stavby pro bydlení*

Žádám omezit v těchto blocích podlažnost případné zástavby na jedno podlaží se zelenou střechou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části 1 i 2 bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Upravený návrh územního plánu se s ohledem na znění ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 52 stavebního zákona projednává na opakovaném veřejném projednání pouze v rozsahu provedených úprav.

Hranice urbanisticky cenného území, do kterého byla zařazena v námitce řešená lokalita, se od posledního veřejného projednání Návrhu územního plánu Pardubice (2018) nezměnila. Námitka se tak netýká měněné části návrhu územního plánu a z toho důvodu je bezpředmětná.

Nad výše uvedenou skutečnost pořizovatel uvádí, že úlohou územního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci s ohledem na kvalitu vystavěného území a s ohledem na ochranu hodnot v území.

Urbanisticky cenné území je vymezeno v rozsahu vilové čtvrti, a tedy nemůže zahrnovat zástavbu bytových domů vzniklých v pozdější době. Ochrana vnitrobloků je zajištěna v podmínkách pro cílové uspořádání a charakter zástavby pro strukturu OBH. Co se týče omezení podlažnosti, je zde konkrétně uvedeno následující: Uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající podmínkám využití a podmínkám prostorového uspořádání ploch ZV; nepřipustné jsou stavby pro bydlení. Podmínky využití a prostorového uspořádání ploch ZV jsou definovány tak, že maximální výška solitérních staveb je 6 metrů a zároveň 1 nadzemní podlaží, tedy případné umístění staveb ve vnitrobloku je v ÚP regulováno v souladu s požadavkem uvedeným v námitce.

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 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/B

Daniel Řezníček
Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37076/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: **NÁMITKY K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PARDUBICE**

Jako vlastník nemovitosti na adrese Bezdíčkova 1306, 530 03 Pardubice a pozemku č, parc. st 4667, podávám následující námítky k územnímu plánu:

1. HRANICE URBANISTICKY CENNÉHO ÚZEMÍ

Nesouhlasíme se stávajícím vymezením hranice „urbanisticky cenného území“ vyznačeného jako U 07 v hlavním výkrese návrhu nového územního plánu. Navržená hranice je ohraničena na severu ulicí Husovou, ze západu ulicí Wintrova I., z jihu ulicí Sezemická a z východu je nepochopitelně zalomená do ulice Ve Lhotkách a následně za ulicí Sakařovou částečně do ulice Bezdíčkova. Z tohoto území je tak vyčleněna čistá linie Sezemické ulice s oboustranně vybudovanými bytovými domy a bloková výstavba mezi ulicemi Sezemická, Věry Junkové, Sakařova a Bezdíčkova. Přitom tato zástavba bytovými domy vytváří urbanizované území s blokovou zástavbou s přilehlým veřejným prostranstvím a vilovou zástavbou organicky uzavírá a vytváří stabilizované prostředí, které by nemělo být narušováno novotvory nebo novými bytovými domy a mělo by si zachovat stávající charakter. Požaduji proto hranici „urbanisticky cenného území“ upravit dle přílohy.

2. ÚPRAVA PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V textové části upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání jsou v kapitole F3 „Podmínky prostorového uspořádání území“ - odstavci F.3.2 „Typy struktur zástavby“ územním plánem stanoveny podmínky pro „cílové uspořádání a charakter zástavby“.

Na straně 164 jsou tyto podmínky konkretizovány pro „OBH - otevřenou blokovou hmotnou zástavbu“.

V případě OBH je pro přípustné porušení struktury a charakteru zástavby povoleno
- areálová zástavba např. mateřské školy, základní školy či jiného zařízení občanského vybavení
- drobná architektura (altány, odpočívadla, samostatné herní prvky apod.) a dětská hřiště ve veřejných prostranstvích
- uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV- veřejné prostranství, veřejná zeleň
- nepřípustné jsou stavby pro bydlení

Žádám omezit v těchto blocích podlažnost případné zástavby na jedno podlaží se zelenou střechou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v části 1 i 2 bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Upravený návrh územního plánu se s ohledem na znění ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 52 stavebního zákona projednává na opakovaném veřejném projednání pouze v rozsahu provedených úprav.

Hranice urbanisticky cenného území, do kterého byla zařazena v námitce řešená lokalita, se od posledního veřejného projednání Návrhu územního plánu Pardubice (2018) nezměnila. Námítka se tak netýká měněné části návrhu územního plánu a z toho důvodu je bezpředmětná.

Nad výše uvedenou skutečnost pořizovatel uvádí, že úlohou územního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci s ohledem na kvalitu vystavěného území a s ohledem na ochranu hodnot v území. Urbanisticky cenné území je vymezeno v rozsahu vilové čtvrti, a tedy nemůže zahrnovat zástavbu bytových domů vzniklých v pozdější době. Ochrana vnitrobloků je zajištěna v podmínkách pro cílové uspořádání a charakter zástavby pro strukturu OBH. Co se týče omezení podlažnosti, je zde konkrétně uvedeno následující:

Uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající podmínkám využití a podmínkám prostorového uspořádání ploch ZV; nepřípustné jsou stavby pro bydlení

Podmínky využití a prostorového uspořádání ploch ZV jsou definovány tak, že maximální výška solitérních staveb je 6 metrů a zároveň 1 nadzemní podlaží, tedy případné umístění staveb ve vnitrobloku je v ÚP regulováno v souladu s požadavkem uvedeným v námitce.

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 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/C

Společenství vlastníků jednotek

Barbora Němcová – předseda SVJ

Ve Lhotkách 1346, 530 03 Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 39827/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako přímo určený zástupce spoluvlastníků pozemku č. st. 4657 v katastrálním území Pardubice (717657) a přímo dotčený soused, kterého se týká potenciální zastavění vnitrobloku na parcele č. 864/68 podávám níže námitky k návrhu nového územního plánu z ledna 2022 zpracovaného k veřejnému projednání.

NÁMITKY K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PARDUBICE

1. HRANICE URBANISTICKY CENNÉHO ÚZEMÍ

Nesouhlasím se stávajícím vymezením hranice „urbanisticky cenného území“ vyznačeného jako U 07 v hlavním výkrese návrhu nového územního plánu. Navržená hranice je ohraničena na severu ulicí Husova, ze západu ulicí Wintrova I., z jihu ulicí Sezemická a z východu je nepochopitelně zalomená do ulice Ve Lhotkách a následně za ulicí Sakařova částečně do ulice Bezdíčková. Z tohoto území je tak vyčleněna čistá linie Sezemické ulice s oboustranně vybudovanými bytovými domy a bloková výstavba mezi ulicemi Sezemická, Věry Junkové, Sakařova a Bezdíčková. Přitom tato zástavba bytovými domy vytváří urbanizované území s blokovou zástavbou s přilehlým veřejným prostranstvím a vilovou zástavbou organicky uzavírá a vytváří stabilizované prostředí, které by nemělo být narušováno novotvory nebo novými bytovými domy a mělo by si zachovat stávající charakter.

Požaduji proto hranici „urbanisticky cenného území“ upravit dle přílohy

2. ÚPRAVA PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V textové části upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání je v kapitole F3 „Podmínky prostorového uspořádání území“ - odstavci F.3.2 „Typy struktur zástavby“ územním plánem stanoveny podmínky pro „cílové uspořádání a charakter zástavby“.

Na str. 164 jsou tyto podmínky konkretizovány pro „OBH – otevřenou blokovou hmotnou zástavbu“.

V případě OBH je pro přípustné porušení struktury a charakteru zástavby povoleno:

- *areálová zástavba např. mateřské školy, základní školy či jiného zařízení občanského vybavení – drobná architektura (altány, odpočívadla, samostatné herní prvky apod.) a dětská hřiště ve veřejných prostranstvích - uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV-veřejné prostranství, veřejná zeleň - nepřípustné jsou stavby pro bydlení*

Žádám omezit v těchto blocích podlažnost na jedno podlaží a na stavbách vytvořit zelenou střechu s možností využití pro citovanou drobnou architekturu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části 1 i 2 bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Upravený návrh územního plánu se s ohledem na znění ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 52 stavebního zákona projednává na opakovaném veřejném projednání pouze v rozsahu provedených úprav.

Hranice urbanisticky cenného území, do kterého byla zařazena v námitce řešená lokalita, se od posledního veřejného projednání Návrhu územního plánu Pardubice (2018) nezměnila. Námitka se tak netýká měněné části návrhu územního plánu a z toho důvodu je bezpředmětná.

Nad výše uvedenou skutečnost pořizovatel uvádí, že úlohou územního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci s ohledem na kvalitu vystavěného území a s ohledem na ochranu hodnot v území. Urbanisticky cenné území je vymezeno v rozsahu vilové čtvrti, a tedy nemůže zahrnovat zástavbu bytových domů

vzniklých v pozdější době. Ochrana vnitrobloků je zajištěna v podmínkách pro cílové uspořádání a charakter zástavby pro strukturu OBH. Co se týče omezení podlažnosti, je zde konkrétně uvedeno následující:

Uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající podmínkám využití a podmínkám prostorového uspořádání ploch ZV; nepřipustné jsou stavby pro bydlení

Podmínky využití a prostorového uspořádání ploch ZV jsou definovány tak, že maximální výška solitérních staveb je 6 metrů a zároveň 1 nadzemní podlaží, tedy případné umístění staveb ve vnitrobloku je v ÚP regulováno v souladu s požadavkem uvedeným v námitce.

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 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. 25

Miloš Holeček

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38018/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podávám námitku proti změně územního plánu na pozemcích p.č. 1459, p.č. 1455/32, p.č. 1455/54, p.č. 1528.

Na pozemcích bylo územním plánem vymezeno bydlení předměstské. Nyní je navrhováno, aby z pozemků bylo pole. Město Pardubice a pořizovatel. Magistrát města Pardubic, Odbor územního plánu a zpracovatel jednájí při přípravě nového územního plánu města Pardubic v rozporu se zásadou předvídatelnosti a rovnosti účastníků řízení. Cele řízení je nepřezkoumatelné.

Město Pardubice, Magistrát měst Pardubic a zpracovatel nového územního plánu postupují při jeho přípravě v rozporu s veřejným zájmem.

Město Pardubice dlouhodobě a naléhavě potřebuje rozvoj v oblasti bydlení a podnikání. Územní plán je v podstatě zmrazený více než 12 let. V Pardubicích nelze sehnat pozemky pro rodinné bydlení. Omezené jsou i jiné typy bydlení. Politické rozhodnutí o zmrazení územního plánu se negativně projevuje např. v přetíženosti okolních obcí v oblasti územního plánování a expanze rodinného bydlení a dalších forem bydlení.

Z dosavadních průzkumů vyplývá, že kvůli nedostatku bydlení v katastru Pardubic je nuceno denně dojíždět cca 30 000 občanů. Město Pardubice těmto občanům zbytečně navyšuje náklady, včetně zdražujících se pohonných hmot. Město Pardubice se vědomě připravuje o výnosy plynoucí z příspěvků na obyvatele.

V současné době stát vypisuje dotační tituly v oblasti bydlení. České republika se musí přizpůsobit dlouhodobějšímu přílivu válečných uprchlíků. Návrh nového územního plánu nejenže není flexibilní aktuální situaci a možnostem rozvoje města, nýbrž vědomě rozvojové možnosti a finanční příspěvky na bydlení eliminuje.

Řada obyvatel Pardubic si již zakoupila pozemky v předmětné lokalitě na základě stávajícího vymezení bydlení předměstského. Je nepochybné, že navrhovaná změna přinese řadu nákladných soudních sporů včetně mého.

Žádám město Pardubice o zrušení nyní nově navrhované varianty územního plánu.

Žádám, aby výše uvedené pozemky byly v územním plánu vymezeny jako bydlení předměstské.

Postupem města Pardubic, pořizovatele Odboru hlavního architekta a zpracovatele by mi navrhovanou změnou územního plánu byla způsobena škoda, kterou bych vymáhal v celém rozsahu.

V případě, že město Pardubice bude pokračovat v přípravě územního plánu, budu svoje oprávněné zájmy hájit soudní cestou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1459, 1455/32, 1455/54, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Ing. Jan Kovář, Ing. Karel Kovář, Holeček Miloš. Pozemková parcela č. 1528, k.ú. Pardubice je ve vlastnictví pana Miloše Holečka. Namítající pan Miloš Holeček disponuje vlastnickým právem k uvedeným pozemkům.

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

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „B - BYDLENÍ“.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky součástí plochy 429-Z se způsobem využití „B-BYDLENÍ“, 454-Z a 455-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ“.

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

Zastavitelná plocha pro bydlení byla vypuštěna na základě nesouhlasu dotčeného orgánu (orgán ZPF) a nadřízeného orgánu, Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru rozvoje, z důvodu nesouladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje - ZÚR Pk.

Pořizováním územního plánu nevzniká žádné právo na vymezení zastavitelné plochy v průběhu procesu, tudíž namítajícímu nemohla vzniknout škoda, pozemky nikdy nebyly zastavitelné.

Pozemky 1459, 1455/32, 1455/54 a 1528 v k. ú. Pardubice jsou vymezeny v plochách NSz (plocha smíšená nezastavěného území zemědělská). Přes část pozemků 1455/32 a 1455/54 je navržen koridor X06 DS.k (koridor silniční dopravy) pro umístění stavby přeložky silnice I/36 Pardubice, Trnová – Fáblovka – Dubina (severovýchodní tangenta) včetně všech staveb a zařízení nezbytných k realizaci a provozu této stavby. Šířka koridoru je 100 m s lokálním rozšířením v místě napojení na ulici Poděbradská a s lokálním rozšířením v místě napojení na ulici Hůrka. Koridor zpřesňuje na území města koridor D10 vymezený v ZÚR Pardubického kraje. Na části pozemku 1455/54 a 1528 je navržena územní rezerva pro vodní plochu R57 (W), plochy pro realizaci splavnění Labe.

Dle Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (úplné znění po 4. aktualizaci), dále také jen ZÚR, přes předmětné pozemky vede koridor pro dopravní infrastrukturu D10 (silnice). V ZÚR jsou pro plochy a koridory dopravní infrastruktury v bodu (72b) stanoveny úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí respektovat šířky koridorů dle čl. (72) v nezastavěných územích; v zastavěném území šířku zpřesnit s ohledem na stávající zástavbu a na eliminaci negativních důsledků dopravy (hluk, zhoršení kvality ovzduší) na životní prostředí a veřejné zdraví; b) v územích dotčených koridory nevymezovat nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní a technické infrastruktury; tato podmínka se nevztahuje na zastavitelné plochy dotčené koridory, které byly vymezeny v ZÚR nebo v aktualizaci ZÚR později než tyto dotčené zastavitelné plochy; pro posouzení časové následnosti je rozhodující datum účinnosti územně plánovacích dokumentací; c) koordinovat vymezení a zpřesnění koridorů s ostatními záměry v územních plánech dotčených obcí s ohledem na přírodní a kulturní hodnoty a konfiguraci terénu;

d) v územních plánech stanovit či zpřesnit podmínky pro využití ploch překrytých koridory tak, aby byla zajištěna ochrana území pro umístění stavby dopravní infrastruktury, pro kterou je koridor vymezen, a zároveň tak, aby byly zajištěny požadavky na ochranu životního prostředí a zdraví obyvatel; e) minimalizovat negativní zásahy do PUPFL a záborů ZPF.

Na základě požadavků ZÚR PK, které jsou závazné a nadřazené územním plánům, není možné v koridoru dopravní infrastruktury, vedeném přes předmětné pozemky, vymezovat nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní a technické infrastruktury. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení na předmětných pozemcích, přes které vede koridor dopravní infrastruktury nadmístního významu, by nebylo v souladu se ZÚR.

V původním územním plánu byly předmětné pozemky 1459, 1455/32, 1455/54 (část), 1528 (část) v k. ú. Pardubice vedeny jako plochy PZ (plochy zemědělsky využívané půdy), části pozemků 1455/54 a 1528 byly zařazeny v ploše KZ (zeleň krajinná), pozemky nebyly určeny pro výstavbu, vlastníkové pozemků nevzniká škoda. Ke společnému jednání byly pozemky zařazeny do nezastavěného území.

V návrhu pro veřejné projednání byly pozemky 1459 a části pozemků 1455/32, 1455/54 a 1528 vymezeny v zastavitelné ploše 429-Z B (bydlení), v částech při koridoru silnice a v územní rezervě R57 (W) byly zařazeny do plochy ZV (veřejné prostranství – veřejná zeleň). K návrhu pro veřejné projednání byla uplatněna nesouhlasná stanoviska, na základě kterých byla zastavitelná plocha 429-Z B (bydlení) zrušena.

Ve stanovisku Krajského úřadu, odboru rozvoje, oddělení územního plánování, ze dne 29. 6. 2018, č. j.

48432/2018, bylo uvedeno: „V rozporu se článkem 82 b) Zásad územního rozvoje Pardubického kraje byly do níže uvedených koridorů navrženy nové zastavitelné plochy:

• D10 - přeložka silnice I/36 Pardubice-severní tangenta - nové zastavitelné plochy např. 443-Z, 460-Z, 435-Z, 429-Z, 444-Z, 495-Z, 486-Z, 227-Z, 459-Z atd., ... Krajský úřad uplatňuje požadavky na úpravu návrhu Územního plánu Pardubice z hlediska zajištění souladu územního plánu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Výše uvedené nově navržené zastavitelné plochy požadujeme vypustit nebo zmenšit.“ V odůvodnění tohoto stanoviska bylo uvedeno: „V územním plánu jsou nově navrženy zastavitelné plochy, které jsou v rozporu se čl. 82 b) ZÚR Pk - v šířkách koridorů dle čl. 82 a) nevymezovat nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní infrastruktury. Pro silnice I. třídy jsou chráněny koridory v šířce 300 m a pro silnice II. (III.) třídy koridory v šířce 180 m.“

Ve stanovisku Ministerstva životního prostředí, ze dne 4. 7. 2018, č. j. 50349/2018, bylo uvedeno: „Nové plochy 429-P, 436-Z, navrhovaný účel B - bydlení, jsou umísťovány do lokality Nový rybník, na půdy I. a IV. třídy ochrany, mají celkovou rozlohu 30,6797 ha, z toho více než 15 ha na půdách I. třídy ochrany. Pořizovatel uvádí, že veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkce Pardubic jako regionálního centra, optimálních podmínek pro bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v rámci kompaktního města jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Ministerstvo nesouhlasí s navrženými plochami, nebyla prokázána nezbytnost záboru pro daný účel, nebyla prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF (§ 4 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb.). V k. ú. Pardubice je na základě návrhu ÚP i na základě platného ÚP vymezena celá řada jiných ploch pro bydlení, a to i dlouhodobě nevyužitých.“ Na základě tohoto stanoviska byla zastavitelná plocha 429-Z B (bydlení) zrušena, v souladu se zásadami ochrany ZPF dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, podrobněji uvedenými v odůvodnění námitek výše.

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 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

NÁMITKA Č. 26

Miloš Holeček

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37970/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

věc: Námitka vlastníka pozemků dotčených návrhem územního plánu Pardubice HORNÍ POLABINY - LABSKÉ KOUTY

ÚZEMÍ DOTČENÉ NÁMITKOU A JEHO SOUČASNÝ STAV

Jedná se o území při severní hranici intravilánu města Pardubic mezi regulovaným tokem řeky Labe a jeho slepým ramenem. Území začíná ve stávající funkční zóně RRe s označením 82/z a pokračuje do funkční zóny KR se signaturou A.

V platném územním plánu (ÚP) se jedná o **zastavitelné území** označené jako RRe 82/z. Takto označené území je součástí rozsáhlé lokality při severní hranici urbanizované části statutárního města Pardubic mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem. V zastavěné části uvedené lokality se nyní nacházejí desítky objektů (cca 80) pro rodinnou rekreaci. Nezastavěnou část lokality tvoří několik pozemků zemědělsky obhospodařovaných včetně výše uvedené zastavitelné plochy.

Zastavitelné území RRe 82/z je tvořeno pozemky:

Číslo parcely	Druh pozemku	Celková výměra v m ²	Třída ochrany
1538/4	orná půda	421	IV
1540/1	orná půda	430	IV
1541/4	orná půda	46	IV

Pro využití těchto pozemků je ve smyslu platného ÚP vydáno pravomocné stavební povolení na ekofarmu „CHYŤ SI MĚ“ a to ve prospěch jejich vlastníka, kterým je pan Jakub Soukup, Běloveská 763, 54701 Náchod.

Již z tohoto hlediska je návrh změny v území v novém územním plánu zatížen neodstranitelnými vadami; porušením zásady předvídatelnosti rozhodnutí nepřezkoumatelnosti.

Území RRe 82/z je dále tvořeno pozemky

Číslo parcely	Druh pozemku	Celková výměra v m ²	Třída ochrany
p.č. 1538/1	orná půda	6008	IV
p.č. 1538/21	orná půda	6008	IV
p.č. 1538/22	orná půda	6010	IV
p.č. 1450/1	orná půda	9636	IV část o výměře cca 2400 m ²

Na využití těchto pozemků mám kompletně zpracovanou a téměř kompletně projednanou dokumentaci pro územní rozhodnutí (DUR) na umístění stavby „BIOFARMY PARDUBICE“. Na pozemcích jsou v rámci přípravy této stavby již zřízeny tři hlubinné vrty s vodoprávním povolením na odběr vody pro zásobování biofarmem, v realizaci jsou elektropřípojky v režii ČEZ Distribuce a.s. a k dispozici jsou souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy.

Zásadně nesouhlasím s tím, aby bylo novým územním plánem výše uvedené zastavitelné území RRe82/z změněno na území nezastavitelné.

Celá plocha RRe 82/z je zařazena do IV. třídy ochrany ZPF (podprůměrně produkční půdy s omezenou odíranou. Horší půda je již jen v V. třídě). Ve prospěch realizace záměru „BIOFARMY PARDUBICE“ je vydáno pod č.j.pod č.j.

MmP/128601/JH a sp.zn. MmP/128601/2021 závazné stanovisko o vyjmutí ze ZPF na část pozemků dotčených stavbami a zpevněnými plochami.

Zpevněné plochy na parcelách biofarem činí necelých 20% z jejich celkové výměry. Směrná část platného ÚP uvádí koeficient zastavitelnosti 0,5 tj. 50%.

Pozemky v mém spoluvlastnictví jsou ze dvoustran přístupné. Pozemky byly jako zastavitelné s přístupy charakterizovány ve stávajícím platném územním plánu, včetně všech XX. změn a po XX. změně územního plánu. Žádná změna územního plánu charakter těchto pozemků neměnila.

V současnosti je území využíváno pro zemědělskou pěstitelskou činnost jako orná půda. Ve stávajícím územním plánu je lokalita již částečně zahrnuta do funkce RRE, ostatní území, do této funkční plochy nezahrnuté, je ve funkční ploše KR s indexem A. Území směrem ke slepému rameni je využíváno jako chatová oblast. Poloha území ve vztahu k navrženému využití v rámci Statutárního města Pardubice je výjimečná a pro navržený účel je vhodnější než současná zemědělská velkovýroba. Zemědělskou výrobu je nutno chápat jako dočasnou a takto je i vlastníky realizována. Území je obklopeno chatařskou oblastí, pro kterou je vhodnější sousedství biofarem, než zemědělství. Také lokalizace blízko centra Pardubic nesvědčí zemědělské výrobě.

Moje námitka mj. vychází ze současného faktu, novým územním plánem podporovaného, že v platném územním plánu města Pardubic jsou již zcela vyčerpány plochy pro podobné záměry biofarem a využití plochy pro takové účely je vysoce žádoucí a potřebné. Zájem občanů a zejména obyvatel Pardubic o pozemky pro biofarmy s možností drobné zemědělské činnosti je značný a není možné jej v navrhovaných podmínkách a stavu územního plánu uspokojovat.

Veřejným zájmem by tedy měla být příprava podmínek ke zlepšení tohoto stavu. Z uvedených charakteristik lze objektivně dovodit, že veřejným zájmem je zcela určitě:

- V intravilánu Statutárního města preferovat městský urbanismus před koncentrovanou zemědělskou výrobou.
- Zemědělskou rostlinnou velkovýrobu je třeba orientovat za hranice intravilánu města Pardubice.
- Využít intravilán města v jeho okrajových částech podobně jako již v případě tohoto území (chatová osada lemující slepé rameno řeky Labe) pro rekreaci případně bydlení v těsném kontaktu s přírodou a s možností využít jejího potenciálu k drobnému farmaření na vlastním pozemku.

Území je zatíženo vadným stavem, kdy město Pardubice umístilo stavbu části komunikace na moje pozemky. Za současného stavu územního plánu bude nutné tuto situaci bezodkladně řešit.

Město Pardubice jedná vůči mé osobě při řešení těchto mých pozemků podjaté. Magistrát města Pardubic, odbor dopravy, se opakovaně pokouší zamezit přístup na předmětné pozemky pod nezákonnými záminkami. Stejně postupuje Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí. Shodně postupuje Magistrát města Pardubic, stavební úřad. Stejně postupuje Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta, který prodlužuje Lhůtu pro vyjádření tak, aby nový územní plán překryl legitimní snahu vlastníků pozemků o vydání územního rozhodnutí.

Výše popsané snahy mají jediný cíl, zdržet vlastníky pozemků v řízení o vydání územního rozhodnutí do doby, kdy bude prosazen nový územní plán, který pozemky v mém vlastnictví znehodnotí.

Postup města Pardubice vůči mé osobě je dlouhodobě podjatý. Tato podjatost se projevuje tím, že město Pardubice usiluje znehodnotit tyto mé pozemky a tím mi způsobit více než značnou škodu.

V případě, že námitce nebude vyhověno, budu postupovat v souladu s § 102 Stavebního zákona - náhrady za změnu v území. „Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo **vydáním nového územního plánu**, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu stavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku“. Dosud vynaložené náklady budou prokázány smlouvami, daňovými doklady a dalšími materiály jednoznačně definujícími způsobenou újmu.

Svoje práva hodlám bez odkladu uplatnit dalšími právními kroky, včetně soudu.
Postup města Pardubice je dalším důkazem systémové podjatosti.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

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.

Námitka směřuje proti vymezené nezastavitelné ploše v rozsahu plochy RRe – Rekreační areály s označením 82/z, kterou vymezuje platný Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Poživatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení nezastavitelné plochy NSz – plocha smíšená nezastavěného území zemědělská od veřejného projednání **nezměnilo**, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

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 (č.j. MmP 26847/2016 ze dne 15.4.2016) by v daném případě 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). Na základě výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury ČR (č.j. MmP 26847/2016 ze dne 15.4.2016) k lokalitě 172-Z, v návrhu pro společné jednání, s jejímž vymezením z důvodu výše uvedeného dotčený orgán nesouhlasil, nebylo v tomto případě uplatněno usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021.

Dále uvádíme, že v námitce zmíněné stavební povolení bylo vydáno ke stavbě Ekofaremní provoz "Chytí si mě!" na pozemcích parc. č. 1538/4, 1540/1, 1541/4, 1539/4 v katastrálním území Pardubice. Tyto pozemky nejsou ve vlastnictví podatele, a podatel proto nemůže být navrhovaným řešením dotčen na svých právech. 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.

V zastavěné části dané lokality se nachází stavby pro rekreaci v zahrádkové osadě. Nový územní plán zahrnuje tyto plochy v souladu s daným stavem do ploch RZ – rekreace v zahrádkových osadách. Pozemky dotčených

vlastníků (1538/1, 1538/21, 1538/22) jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda. Jedná se o pozemky k zemědělství, které nejsou určené k zastavění. Vlastníci dotčených pozemků měli a mají možnost tyto své pozemky zastavět do doby, než bude územní plán změněn. Pokud vlastníci tyto pozemky nezastavěli, nebo se prokazatelně nepokusili je zastavět pro vymezený účel (např. nezískali pravomocné územní rozhodnutí či stavební povolení), jde to plně k jejich tíži. Vlastníci nemají právní nárok na to, že způsob využití území zůstane beze změny. Na tom nemění nic ani teprve aktuálně projednávaná dokumentace pro územní rozhodnutí.

Pořizovatel si je vědom skutečnosti, že bylo v rámci probíhajícího územního řízení ve věci záměru „Biofarmy“ vydáno souhlasné závazné stanovisko – souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu Magistrátem města Pardubic, odboru životního prostředí. Pořizovatel nicméně uvádí, že změna územního plánu nemění druh pozemku ani jeho ochranu a na souhlasné závazné stanovisko s odnětím dotčených pozemků ze zemědělského půdního fondu nemá vliv. Vydaný kolaudační souhlas ke stavbě kabelového vedení 1kV za účelem připojení třech nových odběrných míst na pozemcích parc. č. 1513/21, 1538/1, 1538/21, 1538/22 v katastrálním území Pardubice ze dne 19.7.2023 (Č.j.: MmP 97282/2023) ani vydaná rozhodnutí odboru životního prostředí ke stavbě třech vrtaných studen ze dne 1.3.2022 (Č. jednací: OŽP/VOD/24444/22/No, OŽP/VOD/24426/22/No, OŽP/VOD/24409/22/No) nezakládají právní nárok na to, že způsob využití území zůstane beze změny.

Uplatněné podání namítá mimo jiné systémovou podjatost Magistrátu města Pardubic, odboru dopravy, odboru životního prostředí, stavebního úřadu a odboru hlavního architekta. Odbor hlavního architekta vydal v souvislosti s tímto podáním vyznění (dne 20.5.2022, č.j. MmP 59877/2022) a dle § 175 odst. 4 správního řádu stížnost prošetřil a shledal ji bezdůvodnou.

V rozsahu části uplatněné námítky systémové podjatosti pořizovatel odkazuje na ustálenou judikaturu správních soudů, konkrétně např. na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka Pardubice č. j. 52 A 50/2021-106. Námítku podjatosti ve smyslu § 14 správního řádu nelze úspěšně uplatnit při vydání opatření obecné povahy podle stavebního zákona v samostatné působnosti obce, kterým mj. také je územní plán (§ 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona). Řízení o vydání opatření obecné povahy nemá účastníky řízení, a proto k nim úřední osoba nemůže mít žádný poměr. Naopak poměr věci je s vydáváním územního plánu pojmově spjat, neboť právě jeho prostřednictvím orgán obce reguluje činnost na svém území. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 3. 4. 2019, č. j. 2 As 151/2018-63 uvedl, že o systémové podjatosti logicky nelze v oblasti samostatné působnosti územních samosprávných celků ani uvažovat.

V souvislosti s výše uvedeným pořizovatel dodává, že podatel setrvává na systémové podjatosti pouze v rovině spekulací a nepředložil žádné důkazy, které by systémovou podjatost stavebního úřadu (Magistrátu města Pardubice, stavební úřad) prokazovaly. Je nutné v neposlední řadě podateli připomenout, že námítky musí ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona směřovat proti návrhu územního plánu. Nelze tak prostřednictvím nich namítat systémovou podjatost, neboť tyto námítky nijak nesměřují proti změnám návrhu nového územního plánu.

Územní plán jakožto opatření obecné povahy je přezkoumatelný dle standardních postupů, tedy buď v přezkumném řízení dle správního řádu nebo ve správním soudnictví.

V procesu územního plánování se střetávají zájmy obce, případně státu a jiných osob, ať již fyzických či právnických, které by musely být vypořádány v procesu pořizování územního plánu (pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem), nicméně významná rozhodnutí spadají vždy do kompetence politicky tvořených orgánů územních samosprávných celků.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024

- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Spis příslušného stavebního úřadu č. 101082/2023 (řízení: umístění stavby – Biofarmy Pardubice)
- Spis odboru životního prostředí č. MmP 8355/2022 (rozhodnutí – 3x studna vrtaná)
- Spis odboru životního prostředí č. MmP/128601/2021 (závazné stanovisko – souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu)
- Spis příslušného stavebního úřadu č. 93263 /2023 (kolaudační souhlas kabelové vedení)
- Stanovisko Ministerstva kultury České republiky, č.j. MmP 26847/2016 ze dne 15.4.2016.

NÁMITKA Č. 27

Miloš Holeček

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38024/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

věc: Námitka vlastníka pozemků dotčených návrhem územního plánu Pardubice

Tímto podávám námitku proti změně územního plánu na pozemcích p.č. 1424/7, 1413/2, 1413/3, 1413/1, 1413/4.

V návrhu nového územního plánu je na výše uvedené pozemky v mém spoluvlastnictví v přemístěno lokální biocentrum a nadregionální biokoridor z lokality v Parku Na Špici.

S navrhovaným řešením zásadně nesouhlasím.

Navrhované řešení není ve veřejném zájmu.

V Parku na Špici má být novým územním plánem vytvořena veřejná zeleň. Současně má být z lokality odstraněno lokální biocentrum a nadregionální biokoridor. Došlo k odstranění regulativu hluku a dopravní zátěže. Byly upraveny podmínky přípustného využití a to tak, že jsou povolena venkovní otevřená a veřejně přístupná hřiště malého plošného rozsahu, přístřešky, kiosky. Pro vybrané plochy je přípustné: in-line dráhy, kavárny, čajovny, restaurace, kiosky, otevřená pódia, amfiteátry, pavilony, venkovní galerie, parkoviště, podzemní parkoviště. Podmíněně přípustné pro vybrané plochy jsou shodné jako pro vybrané plochy za podmínky, že k nim bude vydáno souhlasné stanovisko orgánu památkové péče. Podmínky prostorového uspořádání, specifické podmínky a koordinace podmínek jsou z hlediska výše uvedeného de facto nepodstatné. Pro některé plochy 158c-Z, 160c-Z (část), 223c-Z, 223d-Z, 223e-Z, 443d-Za 492-9 je stanovena podmínka územní studie

V současné době je dle platného územního plánu a regulativu Park Na Špici vymezen funkční plochou zeleň rekreační - ZR, tedy územím pro krátkodobou rekreaci obyvatel v přírodě blízkém prostředí.

Převažují na nich vegetační prvky. Doplnkové ojedinělé stavební objekty nepřekračují 50 m² celkově zpevněné plochy v jedné funkční ploše. Podporována je zejména funkce zeleně městotvorná (kompoziční), esteticko-kulturní, sociálně rekreační.

Nepřípustné využití jsou veškeré stavby, které nesouvisí s funkcí hlavní a stavby a činnosti s negativním vlivem na životní prostředí (dopravní zátěže, hluk).

Není možné, aby město Pardubice řešilo svoje záměry na úkor soukromých vlastníků.

Na pozemky v soukromém vlastnictví byly lokální biocentrum a nadregionální biokoridor zjevně přemístěny z důvodu obecného pravidla, že lokální biocentra by od sebe neměla být ve větší vzdálenosti než 2 km. Považujeme rovněž za nepřijatelné, aby vlastníkům byly soukromé pozemky znehodnoceny přesunem lokálního biocentra a nadregionálního biokoridoru.

Lokální biocentrum a nadregionální biokoridor v Parku Na Špici měli rozlohu cca 8 ha. Přemístěné lokální biocentrum a nadregionální biokoridor mají rozměr cca 4.5 ha. Toto snížení považuji za chybné a nepřijatelné.

Soukromé pozemky jsou nevhodné k prosazování veřejného zájmu. Takový postup by byl v rozporu s ústavními právy vlastníku. Dosavadní a navrhované biocentra a biokoridory na sebe nenavazují.

Změnu územního plánu nelze navrhovat ani provádět na základě porušování zákona. Dosavadní úpravy v Parku Na Špici byly provedeny na základě dlouhodobého porušování stávajícího územního plánu.

Toto jednání má být novým územním plánem posvěceno a prohloubeno na úkor ochrany přírody.

Takový záměr je nepřípustný.

Na mých pozemcích má být dle nového územního plánu umožněno vyvlastnění pozemků. **S návrhem zásadně nesouhlasím. Podávám námitku proti tomu, aby na mých pozemcích bylo umožněno vyvlastnění.** Město Pardubice a Odbor hlavního architekta chtějí moje pozemky znehodnotit a následně vyvlastnit za minimální cenu. Současně hodlají znehodnotit park Na Špici dalšími stavbami, z nichž bude možné realizovat zisk jak při jejich umisťování, tak z provozu těchto zařízení. Tento záměr vyplývá z dosavadního postupu Města Pardubice a jeho odboru v lokalitě Parku na Špici.

Žádám, aby město Pardubice od změny územního plánu na výše uvedených pozemcích v mém spoluvlastnictví v celém rozsahu upustilo, ledy jak od umístění lokálního biocentra a nadregionálního biokoridoru na tyto pozemky, tak od možnosti jejich následného vyvlastnění.

Změna územního plánu by mi způsobila velké škody, které bych v celém rozsahu vymáhal.

V případě, že město Pardubice a pořizovatel územního plánu budou nadále směřovat k provedení napadené změny územního plánu, budu věc řešit právní cestou v rovině civilního soudu i v rovině trestněprávní, neboť v celém procesu změn vztahujícím se k lokalitě Parku Na Špici může být spatřováno jednání v rozporu se zákonem.

Ve všech případech, kdy město Pardubice může negativně uplatnit svůj vliv na nemovitosti v mém vlastnictví, takto koná, usiluje o jejich vyvlastnění. znehodnocení, bezdůvodně zabraňuje řádnému výkonu vlastnických práv a usiluje o změny územního plánu, které by moje pozemky znehodnotily.

Navrhovaná změna je dalším důkazem systémové podjatosti města Pardubice, a pořizovatele, Magistrátu města Pardubic, odboru územního plánování, kterou podávám samostatným podáním.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1424/7, 1413/2, 1413/3, 1413/1, 1413/4, k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN Ing. Jan Kovář, Ing. Karel Kovář, Holeček Miloš. 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.

Námitka směřuje proti přemístění lokálního biocentra LBC 162 a nadregionálního biokoridoru NRBK 72/62 z lokality v Parku Na Špici na výše uvedené pozemky ve spoluvlastnictví namítajícího.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Na předmětných pozemcích se vymezení LBC 162 od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Vymezení skladebných prvků ÚSES v předmětné lokalitě, konkrétně LBC 162, doznalo změny tím, že bylo redukováno o plochu parku Na Špici. 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 veřejné projednání.

Na základě výše uvedeného pořizovatel shledal, že podatel proto nemůže být navrhovaným řešením dotčen na svých právech, neboť v případě pozemků v jeho vlastnictví ke změně nedošlo.

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

K vymezení rozsahu LBC 162 uvádíme následující:

Dle původního ÚP byly předmětné pozemky 1424/7, 1413/2, 1413/3, 1413/1, 1413/4 v k. ú. Pardubice zakresleny jako plochy KZ (zeleň krajinná) a byly součástí ÚSES – nadregionálního biokoridoru.

Ke společnému jednání byly předmětné pozemky zařazeny do plochy NK (krajinná zeleň), v jižní části do plochy PV (veřejná prostranství), vymezeny byly jako ÚSES – plochy lokálního biocentra LBC 162 a nadregionálního biokoridoru 72/62.

K veřejnému projednání byly pozemky vymezeny v plochách NK (krajinná zeleň), v jižní části do plochy PV (veřejná prostranství), vymezeny byly jako ÚSES – plochy lokálního biocentra LBC 162 a nadregionálního biokoridoru 72/62. V návrhu ÚP Pardubice pro společné jednání a pro veřejné projednání bylo LBC převzato ze závazného podkladu „Revize lokálního ÚSES a vypracování plánu ÚSES pro správní území obce s rozšířenou působností Pardubice“ pod č. 162.

K opakovanému veřejnému projednání byly pozemky vymezeny v plochách NP (plocha přírodní), v jižní části do plochy PV (veřejná prostranství), vymezeny byly jako ÚSES – plochy lokálního biocentra LBC 162 a nadregionálního biokoridoru 72/62. V návrhu pro opakované veřejné projednání byla navržena redukce LBC 162 o západní část a to z důvodu skutečnosti, že tato část zahrnuje park, v němž již byly realizovány některé stavby pro sportovní a volnočasové aktivity jako jsou loděnice, skatepark, venkovní hřiště a architektonicky upravená prostranství. Tyto stavby nejsou zcela v souladu s účelem vymezení LBC. Dále byly z LBC 162 vypuštěny zahrádky, kde byla vznesena při pojednání řada námitek a připomínek k jejich zařazení do LBC.

Na základě nesouhlasného stanoviska ze strany OŽP Krajského úřadu Pardubického kraje (č.j. MmP 37057/2022 ze dne 29.3.2022) bylo vyvoláno jednání, které se uskutečnilo dne 28. 2. 2024. Zde bylo dohodnuto, že cennější polohy lokality Čičák, zejména rybník a na něj navazující mokřadní les vč. části krajinářsky upravených porostů směrem k Labi budou do LBC 162 navraceny.

Na předmětných pozemcích tedy nedošlo k jejich znehodnocení.

Zmenšením lokálního biocentra LBC 162, jeho posunutí mimo plochy ZV – veřejná prostranství – zeleň, nejsou poškozeny zájmy vlastníka předmětných pozemků. Posunutí LBC 162 bylo provedeno za účelem možnosti úprav parku, výstavby hřišť a vytvoření místa pro setkávání obyvatel, kde by podmínky pro ÚSES byly pro rozvoj parku omezující.

Jak je uvedeno v odůvodnění návrhu ÚP v kapitole G.7.3 Územní systém ekologické stability, zmenšení výměry vloženého LBC 162. Z LBC byla vypuštěna plocha parku Na špici, která je intenzivně využívána a nezajišťuje požadované funkce LBC. Byl uplatněn princip přiměřené konzervativnosti. Požadovaná rozloha plocha LBC dle Metodiky je dodržena. LBC má rovněž nový název Horní Polabiny.

Veřejný zájem na rozvoji parku sloužícím pro relaxaci i aktivní odpočinek obyvatel a návštěvníků na ploše ZV je umožněn při ponechání ÚSES na okolních pozemcích, nejedná se o přesun ÚSES.

Dále uvádíme, že Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (úplné znění po 4. aktualizaci), dále také jen ZÚR, 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, jak se stalo v případě plochy ZV z důvodu veřejného zájmu rozvoje parku sloužícího pro veřejnost, při dodržení potřebných parametrů koridoru.

ZÚR 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 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.“

- U plochy ZV sloužící pro veřejný park došlo ke zpřesnění ÚSES v souladu metodikou ÚSES. ÚSES má dostatečné rozměry v ploše NP nacházející se na druhé straně břehu řeky od plochy ZV.

Pro úplnost informací doplňujeme odůvodnění změny názvu plochy s rozdílným způsobem využití na předmětných pozemcích v průběhu projednávání návrhu územního plánu:

Návrh územního plánu stanovoval plochy s rozdílným způsobem využití, které byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a v souladu se standardem pro zpracování územních plánů v GIS - **MINIS z 04/2010**. V důsledku zpracované **aktualizace MINIS v roce 2018**, uvádějící MINIS v soulad se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. ve znění po novele č. 225/2017 Sb., v soulad s vyhláškou č. 500/2006 Sb. ve znění po novele vyhláškou č. 13/2018 Sb. a v soulad s metodickým doporučením MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ (2017/11), bylo nutné některé plochy s rozdílným způsobem využití přejmenovat. A v tomto důsledku došlo ke změně označení a názvu ploch z „NK – KRAJINNÁ ZELEŇ“ na „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

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 nabývaly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje – odbor životního prostředí a zemědělství č.j. Č.j. MmP 37057/2022 ze dne 29.3.2022.

NÁMITKA Č. 28

Miloš Holeček

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38020/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

věc: Námitka vlastníka pozemku dotčených návrhem územního plánu Pardubice

Podávám námitku proti navrhované podobě územního plánu na pozemcích p.č. 355/7, p.č. 355/5, p.č. 355/18, p.č. 355/17.

Navrhovaná podoba území není ve veřejném zájmu. Není v mém zájmu jako spoluvlastníka pozemků.

Pozemky se nacházejí v prostoru podél západní strany Hradecké ulice s pracovním názvem STARÉ LABE pozemky:

p.č. 355/7	9913 m2	TTP
p.č. 355/5	2776 m2	TTP
p.č. 355/18	11697 m2	TTP
p.č. 355/17	5504 m2	TTP
p.č. 344/1	2473 m2	OP
32 363m2		

Jedná se o území podél západní hrany ulice Hradecké. Území začíná na hraně izolační zeleně vyznačené v ÚP podél ulice Hradecké. V současnosti je území vnímáno jako liniový pás vzrostlé zeleně podél stávající rušné komunikace tvoří páteřní vstup motorové dopravy do centra Pardubic na severu a jako území přechodu mezi rušnou komunikací směřující od sídliště Polabiny do centra města. Území je směrem od Hradecké ulice modelováno prudkým svahem hustě porostlým dřevinami různého charakteru a kvality - převažuje topol na zenitu životnosti - v návaznosti na rovinatou plochu travního porostu polabské nivy ležící o cca 4 metry níže než je niveleta Hradecké ulice. V e stávajícím územním plánu je lokalita součástí ploch KR a KZ.

Vlastníci pozemků mají územní studii zpracovanou na objednávku Statutárního města Pardubice pod názvem ÚS Polabiny, kde je většina výše uvedených pozemků (bez 355/17) a další podél východní a západní strany Hradecké ulice navržena k zařazení do zóny územního plánu SM - smíšené území městské.

Žádám o přeřazení minimálně cca 9.000 m2 v pruhu širokém 35 m podél Hradecké ulice do funkční zóny Smíšené území městské. Uvedené pozemky jsou vhodné pro účel výstavby např.

- Klinika
- Výstaviště s kongresovým, seminářovým a sportovním oddechovým účelem využití plus s hotelem
- Dům mládeže
- Záchytné parkoviště a parkoviště pro navrhovaný záměr skryté v podzemí v kapacitě 600 stání.
- Dočasné ubytování

Navrhuji změnu, která v novém územním plánu nabízí alternativu přeměny pohledu na Hradeckou ulici v lineárním rozsahu mezi Polabinami a mostem Pavla Wonky, který je již součástí centrální městské zóny. Hradecká ulice by neměla být pouze rychlostní motorovou komunikací, ale současně městským bulvárem se všemi atributy tohoto označení tj. vzrostlou zelení, segregací motorové a pěší dopravy, přívětivý partnerem s bohatou občanskou vybaveností.

Nový územní plán by proto měl změnit území z KR, KZ na smíšené území městské.

Odůvodnění z hlediska veřejného zájmu:

Pěší tah podél Hradecké ulice je v současnosti zatížen pohybem studentů z univerzitního kampusu do centra města, Sčítání tohoto pohybu vykazalo trvale pohyb několika set pěších denně v obou směrech a to i díky zastávce MHD, realizované v tomto úseku právě díky frekvenci pěší dopravy. Území polabské nivy navazující a sousedící s Hradeckou ulicí je vnímáno jako zelená oáza pro krátkodobou rekreaci i pro pohodlný transfer pěších a cyklistů směřující tímto územím z Polabin do centrální městské zóny a naopak. Stav je však silně narušen hlukem z motorové dopravy na Hradecké ulici tvořící hlukové pozadí výrazně obtěžující pobyt v polabské nivě.

Z uvedených charakteristik lze celkem objektivně odvodit, že veřejným zájmem je zcela určitě:

- Optické a zejména akustické oddělení území polabské nivy od hluku z Hradecké ulice,
- Výrazná změna ve vnímání prostoru z pohledu chodce doposud pouze procházejícího podél silnice ve srovnání s pohybem po ulici plné možností příjemnějších cestu s možností krátkodobého pobytu.
- Zachovat stávající zeleň v koridoru, který je v územním plánu již vyznačen jako KR a nebude narušen.
- Na stávající komunikaci respektive Hradeckou ulici navázat aktivity, které v současnosti chybějí.

Odůvodnění z hlediska záboru zemědělského půdního fondu:

Více než jedna třetina plochy vyznačené v žádosti nepožívá ochrany ZPF. Ostatní plocha je v současnosti řazena do ochrany ZPF. Efektivní využití takto zařazené půdy však není možné.

Plochy s funkčním využitím smíšené území městské sice v územním plánu Pardubic vyznačeny jsou, ale jedná se o plochy stabilizované s již využitým potenciálem. Výjimečnost založení moderního městského bulváru má ambici poskytnout pouze úsek Hradecké ulice mezi Polabinami a centrem města a to po obou stranách.

Počet obyvatel města Pardubic, trvale zde bydlících stále a pravidelně klesá. Jednou z příčin je současný stav platného územního plánu města Pardubic, který nabízí velmi omezené možnosti výstavby v zónách SM. Tyto možnosti jsou soustředěny do lokalit, vyžadujících investice do zasilování v rozsahu přesahujícím developerské možnosti, déle do lokalit zasilovaných, jejichž omezený počet umožňuje jejich vlastníkům požadovat za jejich využití neúměrně vysoké ceny. **Navrhovaný nový územní plán svojí koncepcí popsanou situaci ještě zhoršuje.**

Současná politika územního plánování vede k tomu, že území není řešeno. Město Pardubice území zanedbává přesto, že má výraznou úlohu v rámci města.

V předchozích variantách řešení byly Polabiny navrženy jako částečně rozvojové území.

Postup města Pardubic na těchto pozemcích prokazuje podjatost vůči mé osobě.

Postup města Pardubice a Magistrátu města Pardubic, odbor územního plánování prokazuje systémovou podjatost při pořizování nového územního plánu města Pardubic.

Postupem města Pardubic, pořizovatele Odboru hlavního architekta a zpracovatele by mi navrhovanou změnou územního plánu byla způsobena škoda, kterou bych vymáhal v celém rozsahu.

V případě, že město Pardubice bude pokračovat v přípravě územního plánu, budu svoje oprávněné zájmy hájit soudní cestou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Ke dni vyhodnocení námitek jsou pozemkové parcely č. 355/7, 355/5, 355/18, 355/17 k.ú. Pardubice, dle údajů v KN ve vlastnictví společnost CFG Real Estate a.s.. Najímající v námitce uvádí, že v den podání námítky je spoluvlastníkem výše uvedených pozemků. Z důvodu procesní opatrnosti pořizovatel nadále nakládá s tímto podáním jako námitkou.

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

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití, kdy namítající požaduje zařazení uvedených pozemků do ploch umožňující umístění např. kliniky, výstaviště s kongresovým, seminářovým a sportovně oddechovým účelem využití plus s hotelem, domem mládeže, záchytného parkoviště a parkoviště pro navrhovaný záměr skryté v podzemí v kapacitě 600 stání nebo dočasného ubytování. V návrhu pro pakované veřejné projednání jsou uvedené pozemky zařazeny do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **nezměnilo**, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel konstatuje, že návrh v jedné variantě pro společné projednání (návrh z roku 2015) řadil část výše uvedených pozemků do zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití „S – PLOCHY SMÍŠENÉ“ označené jako 140-P. Lokalita 140-P byla však z návrhu řešení vyloučena, a to na základě postoje zastupitelstva města, městského obvodu i stanovisek dotčených orgánů.

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 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. 29

Miroslava Holická, František Holický
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37496/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Návrh územního plánu vymezuje plochu změn označenou 600-K jako plochu lesa (NL) a je v rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu.

V současnosti jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu jako **orná půda převážně v II. třídě ochrany zemědělské půdy. Na ponechání pozemků v zemědělském půdním fondu jako vlastníci trváme.**

Odůvodnění uplatněné námitky:

1. **Půda v II. třídě ochrany ZPF** má nadprůměrnou produkční schopnost. Jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, mimo zastavitelné území jen pro stavby veřejně prospěšné (kromě staveb liniových). Tím výsadba nového lesa na pozemcích soukromých vlastníků rozhodně není. Proto je návrh nového územního plánu vymezit tuto plochu označenou 600-K jako plochu lesa (NL) je v **rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu** (§4, odst.3).
2. **Pozemky jsou** v soukromém vlastnictví a propachtovány za účelem **zemědělské rostlinné výroby.**
3. **Vlastníci nechtějí pozemky prodávat za účelem výsadby nového lesa.** Vznikla by jim těmito kroky majetková újma. Návrhu této změny plochy chybí i rozpočet (odhad) nákladů (odvody za odnětí půdy, atd.). Výkup zemědělských pozemků v řádu desítek hektarů není v tomto případě ve veřejném zájmu a pro nesouhlas vlastníků s prodejem považujeme tento záměr zalesňovat za nesmyslný. Případnou zamýšlenou ochranu před vlivem průmyslových areálů v Semtině lze řešit **novou zelení, například výsadbou alejí a větrolamů podél stávajících cest a vodotečí.**
4. Celou plochou změn označenou 600-K probíhá několik **elektrických vedení VVN.** Vzhledem k jejich ochrannému pásmu je záměr plošně vysázet nový les značně zmenšen, navíc plochy pod vedeními se v případě lesa nedají již využít, na rozdíl od zemědělsky obdělávaných pozemků i pod elektrickými vedeními.
5. Vzhledem k současné geopolitické (válečné) situaci je ekonomickým hazardem zbavovat se možnosti **produkovat na orné půdě potravinou soběstačnost** pro občany ČR i dalších obyvatel Evropy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

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 a jiným způsobem využití VN – nerušící výroba.

Vzhledem ke změně funkčního využití předmětné plochy, se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, a je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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 nejvyšších 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 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 pásích oddělujících sídla výrazně zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny a příznivě působí na stávající nepříznivý vodní režim.

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 plnicí funkce lesa. Návrh způsobu využití předmětných pozemků se tak oproti způsobu využití v platném Územním plánu města Pardubice nemění.

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 je 4,0681 ha, zábor IV. třídy 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.

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. Plocha 600-K NL je vymezena jako plocha 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Stanovisko k návrhu nového Územního plánu Statutárního města Pardubice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – návrh pro veřejné projednání (č. j. MZP/2018/550/904, ze dne 4.7.2018)

NÁMITKA Č. 30

Ing. František Horák
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37595/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Návrh územního plánu vymezuje plochu změn označenou **600-K** jako **plochu lesa (NL)** a je v rozporu se **Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu**.

V současnosti jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu jako **orná půda** převážně v **II. třídě ochrany zemědělské půdy**. **Na ponechání pozemků v zemědělském půdním fondu jako vlastníci trváme.**

Odůvodnění uplatněné námitky:

1. **Půda v II. třídě ochrany ZPF** má nadprůměrnou produkční schopnost. Jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, mimo zastavitelné území jen pro stavby veřejně prospěšné (kromě staveb liniových). Tím výsadba nového lesa na pozemcích soukromých vlastníků rozhodně není. Proto je návrh nového územního plánu vymezit tuto plochu označenou 600-K jako plochu lesa (NL) je v **rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu** (§4, odst.3).
2. **Pozemky jsou** v soukromém vlastnictví a propachtovány za účelem **zemědělské rostlinné výroby**.
3. **Vlastníci nechtějí pozemky prodávat za účelem výsadby nového lesa**. Vznikla by jim těmito kroky majetková újma. Návrhu této změny plochy chybí i rozpočet (odhad) nákladů (odvody za odnětí půdy, atd.). Výkup zemědělských pozemků v řádu desítek hektarů není v tomto případě ve veřejném zájmu a pro nesouhlas vlastníků s prodejem považujeme tento záměr zalesňovat za nesmyslný. Případnou zamýšlenou ochranu před vlivem průmyslových areálů v Semtíně lze řešit **novou zelení, například výsadbou alejí a větrolamů podél stávajících cest a vodotečí**.
4. Celou plochou změn označenou 600-K probíhá několik **elektrických vedení W N**. Vzhledem k jejich ochrannému pásmu je záměr plošně vysázet nový les značně zmenšen, navíc plochy pod vedeními se v případě lesa nedají již využít, na rozdíl od zemědělsky obdělávaných pozemků i pod elektrickými vedeními.
5. Vzhledem k současné geopolitické (válečné) situaci je ekonomickým hazardem zbavovat se možnosti **produkovat na orné půdě potravinou soběstačnost** pro občany ČR i dalších obyvatel Evropy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

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 a jiným způsobem využití VN – nerušící výroba.

Vzhledem ke změně funkčního využití předmětné plochy, se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, a je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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 nejvyšších 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 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 pásích oddělujících sídla výrazně zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny a příznivě působí na stávající nepříznivý vodní režim.

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 předmětných pozemků se tak oproti způsobu využití v platném Územním plánu města Pardubice nemění.

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 je 4,0681 ha, zábor IV. třídy 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.

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. Plocha 600-K NL je vymezena jako plocha 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Stanovisko k návrhu nového Územního plánu Statutárního města Pardubice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – návrh pro veřejné projednání (Č. j. MZP/2018/550/904, ze dne 4.7.2018)

NÁMITKA Č. 32

Ing. Šárka Hošková
Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37090/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Magistrát města Pardubic, odbor hlavního architekta, oznámil konání (opakovaného) veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu opatření obecné povahy – nového územního plánu města Pardubice a poučil dotčené osoby o možnosti podávat připomínky a námitky.

Podatelka je přesvědčena, že se předmětný návrh dotýká i v důsledku provedených úprav jejího vlastnického práva k dále specifikovaným nemovitým věcem, a proto řádně a včas podává ke zveřejněnému návrhu následující

námitky.

I.

Dotčené nemovité věc vlastněné podatelkou

Podatelka vlastní mimo jiné následující nemovité věci:

- pozemek parc. č. 571/1,
- pozemek parc. č. 571/4,
- pozemek parc. č. 571/5,
- pozemek parc. č. 571/6 a
- pozemek parc. č. 5369,

vše zapsáno na LV č. 13594 vedeném pro katastrální území a obec Pardubice.

Dále do vlastnictví podatelky náleží spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2 na:
pozemku parc. č. st. 416/1, jehož součástí je stavba občanské vybavenosti č.p. 87, ul.
Husova, Pardubice,

pozemku parc. č. st. 416/5,

pozemku parc. č. st. 417/1, jehož součástí je jiná stavba bez čísla popisného nebo evidenčního,

pozemku parc. č. st. 8251/1, jehož součástí je stavba garáže bez čísla popisného nebo evidenčního,

pozemku parc. č. st. 8251/2, jehož součástí je stavba garáže bez čísla popisného nebo evidenčního,

vše zapsáno na LV č. 10956 vedeném pro katastrální území a obec Pardubice.

Také uvedené nemovité věci jsou návrhem nového územního plánu zahrnuty do změnové plochy smíšené obytné (SO) - plocha 197-P - s tím, že podmínkou jejich využití je zpracování územní studie vedené v návrhu pod označením US-14 Na Vrtálně a jinak vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství.

II.

Nepřiměřenost, nezákonnost a nereálnost územně plánovací regulace

Veškeré, shora uvedené nemovité věci (spolu)vlastněné podatelkou tvoří v zásadě uzavřený areál s vlastním vjezdem v místě u autobusové zastávky MHD „Zlatá štika“ ve směru do centra města. Tento areál byl rodině podatelky navrácen v rámci restitucí poté, co byl protiprávně zabrán komunistickým režimem, a podatelka jej hodlá využívat dle vlastního uvážení (resp. v dohodě s dalšími spoluvlastníky) pro podnikatelské i nepodnikatelské účely, tedy přesně v souladu s povahou regulace stanovené pro plochy smíšené obytné. Lze ještě dodat, že areál je nejen vlastnický, ale též fakticky (co do stavebního uspořádání) v podstatě oddělen od relativně samostatného prostoru ulice Na Vrtálně, na čemž podatelka nehodlá ničeho měnit.

Původní návrh nového územního plánu stanovil požadavek, aby také v rámci předmětné lokality (plochy 197-P) byly umístěny veřejné hromadné garáže režimu park & go (P+G) pro zajištění parkovacích kapacit pro

návštěvníky centrální části města Pardubice, zvláště pak historického jádra města Pardubice. Tento požadavek byl v rámci úpravy návrhu nového územního plánu (dle názoru podatelky správně) vypuštěn. Tím i padl jeden - přitom zřejmě nejpodstatnější - argument pro specifickou regulaci lokality prostřednictvím stanovení podmínky pořízení územní studie, na což podatelka nyní také reaguje touto námitkou. Bez nového parkovacího domu jsou nároky na uspořádání zejména dopravní infrastruktury odlišné a není důvod podmiňovat využití soukromých pozemků další zatěžující regulací.

Přesto podmínka pořízení územní studie zůstala nadále v návrhu zachována. S tím podatelka v žádném případě nesouhlasí. To platí tím spíše, že pokud se již někdy seznámila s možnou podobou územní studie pro danou lokalitu, jednalo se o návrhy zcela popírající vlastnické právo podatelky, resp. její volbu rozhodovat o svém vlastnictví. Způsob využití svých pozemků i z hlediska umístění staveb je podatelka připravena z pozice spolu(vlastníka) určovat samozřejmě dle regulativů územního plánu pro plochu SO a souvisejících právních předpisů. Rozhodně však nesouhlasí s tím, aby využitelnost jejích soukromých pozemků byla předurčována územní studií, která typicky odráží rozmáchlé, mnohdy nerealistické uvažování architektů či zájmy developerů, nikoli zcela legitimní zájmy individuálních vlastníků pozemků, kteří do procesu pořízení územní studie v zásadě nemohou vstoupit.

Lze pak upozornit, že předmětný areál zůstane z rozhodnutí (spolu)vlastníků areálem uzavřeným, o jeho užitelnosti bude rozhodovat výhradně podatelka a další spoluvlastníci a že jej rozhodně nebudou otevírat k jakémukoli veřejnému užívání. Ignorování reality vlastnických vztahů, která je v řešené věci jasně dána, dělá z územního plánu zcela nepraktický a nevyužitelný dokument. V tomto světle pak neobstojí ani nová podmínka vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství v lokalitě s nemovitými věcmi podatelky.

Konečně podatelka namítá, že podmínka pořízení územní studie pro danou lokalitu je v územně plánovací dokumentaci města Pardubice zanesena již od r. 2010 a dle návrhu má tato podmínka využitelnost nemovitých věcí podatelky blokovat dalších až 6 let od vydání nového územního plánu. Je zcela zřejmé, že se jedná o naprosto nepřiměřené a nezákonné omezení vlastnických práv podatelky.

III. Závěr

S ohledem na vše dosud uvedené podatelka navrhuje, aby byl návrh nového územního plánu města Pardubice přepracován tak, aby

- využitelnost jí vlastněných nemovitých věcí, jak jsou specifikovány v části I. této námítky, pro zástavbu (změny v území) nebyla nadále podmíněna pořízením (zpracováním) jakékoli územní studie (aktuálně vedena pod označení ÚS-14 Na Vrtálně),
- nebylo požadováno vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství na jí vlastněných nemovitých věcech.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 571/1, 571/4, 571/5, 571/6 a 5369, k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN paní Ing. Šárka Hošková.

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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka směřuje proti podmínce zpracování ÚS-14 Na Vrtálně pro území, které mimo jiné zahrnuje pozemky ve vlastnictví namítající.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení plochy s podmínkou zpracování územní studie od veřejného projednání **nezměnilo**, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Územní studie je jedním z územně plánovacích podkladů podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (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, a dále o plochy, které představují podstatné změny v území (zejména plochy přestavby).

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.

Důvodem pro stanovení podmínky pořízení územní studie US-14 je nutnost prověřit uspořádání plochy 197-P pro rozvoj smíšeného obytného území, zejména prověřit uspořádání veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury. Plocha 197-P určená návrhem územního plánu pro plochu smíšenou obytnou se nachází v těsné blízkosti městského centra, v blízkosti zámku, v blízkosti městských parků. Význam plochy, velikost plochy (2,495 ha) a nutnost koordinace rozvoje v ploše 197-P vyžaduje nezbytné podrobnější prověření pro zajištění podmínek pro vhodnou konverzi celého areálu na smíšené městské území s důrazem na zapojení areálu do struktury městského centra. Územní studie především prověří uspořádání veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury. Územní plán stanovuje vymezit pro zastavitelnou plochu v rámci územní studie, ucelenou a souvislou plochu veřejného prostranství o stanovené minimální výměře, do níž se nezapočítávají plochy pozemních komunikací. Minimální požadovaná výměra uceleného a souvislého veřejného prostranství v dané ploše 197-P je stanovena na 1248 m².

Vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství je v návrhu územního plánu **požadována** na základě následujícího: Veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území města Pardubice jsou v územním plánu důsledně koordinovány. Územní plán chrání všechny identifikované hodnoty území a ve svém řešení zohledňuje přítomné limity využití území jako základní územně specifikované veřejné zájmy na území města. Navrhovaný rozvoj bydlení, komerčního občanského vybavení, rekreace, výroby a dalších soukromých zájmů je v územním plánu důsledně vyvažován návrhem odpovídající výměry ploch pro veřejná prostranství, zejména pro veřejnou zeleň, a návrhem odpovídajícího rozvoje dopravní a technické infrastruktury a veřejného občanského vybavení.

Pro pozemky dotčené námitkou zůstane v návrhu územního plánu podmínka na pořízení územní studie US-14. Pro plochu 197-P bude v návrhu územního plánu požadováno vymezení uceleného a souvislého veřejného prostranství v ploše 1248 m².

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 33

Společnost Intriple, a.s.

se sídlem K Zelenáči 2957/5, 193 00 Praha 9, Horní Počernice

IČO: 27448827

Námitka podána dne 8. 3. 2022, pod č. j.: MmP 28160/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Podání námítky k veřejnému projednání územního plánu Pardubice – území Rosice nad Labem

Dle veřejné vyhlášky: Sp. Zn.: OHA/19839/2015/Pv, Č.j.: MmP 15985/2022

Touto cestou bychom chtěli požádat o zaevidování naší námítky týkající se zónového začlenění naší provozovny evidovaného na listu vlastnictví – LV 10251, kat. území 741205 Rosice nad Labem.

Žádáme o změnu návrhu územního plánu a začlenění naší nemovitosti do šedé zóny tj. lehká nerušící výroba. Zóna „lehké nerušící výroby“ odpovídá charakteru nemovitosti a jejímu využití. Nemáme zájem nemovitost evidovat v zóně „bydlení“ kam je dle návrhu územního plánu začleněna. V případě dotazů, doplnění jsme k dispozici.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 71 a pozemkové parcely č. 255/1, 255/2, 264/6, 264/42, 264,50, k.ú. Rosice nad Labem, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti Intriple, a.s. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „B-BYDLENÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky součástí plochy se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

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

V návrhu ÚP pro 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 stavební parcela č. 71 a pozemkové parcely č. 255/1, 255/2, 264/6, 264/42, 264,50, k.ú. Rosice nad Labem vymezeny jako stabilizovaná plocha „B - BYDLENÍ“.

Předmětné pozemky st. 71, 255/1, 255/2, 264/6, 264/42, 264/50 v k. ú. Rosice nad Labem jsou součástí stávajícího zaplaceného výrobního areálu. Na pozemku st. 71 je dle katastru nemovitostí evidována stavba pro administrativu č. p. 69, nejedná se o stavbu rodinného domu. Zařazení předmětných pozemků do plochy VL – lehká výroba a skladování je v souladu se stávajícím charakterem území a v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zachovává hospodářský rozvoj území, aniž by ohrožovalo podmínky života generací budoucích,

v souladu s § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a § 38 odst. 1 zákona č. 283/2006 Sb., stavební zákon.

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 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. 34

David Jindříšek

Pardubice

Námitka podána dne 30.3.2022, pod č. j.: MmP 37602/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Návrh územního plánu vymezuje plochu změn označenou **600-K** jako **plochu lesa (NL)** a je v rozporu se **Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu**.

V současnosti jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu jako **orná půda** převážně v **II. třídě ochrany zemědělské půdy**. **Na ponechání pozemků v zemědělském půdním fondu jako vlastníci trváme.**

Odůvodnění uplatněné námitky:

1. **Půda v II. třídě ochrany ZPF** má nadprůměrnou produkční schopnost. Jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, mimo zastavitelné území jen pro stavby veřejně prospěšné (kromě staveb liniových). Tím výsadba nového lesa na pozemcích soukromých vlastníků rozhodně není. Proto je návrh nového územního plánu vymezit tuto plochu označenou **600-K** jako plochu lesa (NL) je v **rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu (§4, odst.3)**.
2. **Pozemky jsou** v soukromém vlastnictví a propachtovány za účelem **zemědělské rostlinné výroby**.
3. **Vlastníci nechtějí pozemky prodávat za účelem výsadby nového lesa**. Vznikla by jim těmito kroky majetková újma. Návrhu této změny plochy chybí i rozpočet (odhad) nákladů (odvody za odnětí půdy, atd.). Výkup zemědělských pozemků v řádu desítek hektarů není v tomto případě ve veřejném zájmu a pro nesouhlas vlastníků s prodejem považujeme tento záměr zalesňovat za nesmyslný. Případnou zamýšlenou ochranu před vlivem průmyslových areálů v **Semtíně** lze řešit **novou zelení, například výsadbou alejí a větrolamů podél stávajících cest a vodotečí**.
4. Celou plochou změn označenou 600-K probíhá několik **elektrických vedení W N**. Vzhledem k jejich ochrannému pásmu je záměr plošně vysázet nový les značně zmenšen, navíc plochy pod vedeními se v případě lesa nedají již využít, na rozdíl od zemědělsky obdělávaných pozemků i pod elektrickými vedeními.
5. Vzhledem k současné geopolitické (válečné) situaci je ekonomickým hazardem zbavovat se možnosti **produkovat na orné půdě potravinou soběstačnost** pro občany ČR i dalších obyvatel Evropy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

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 a jiným způsobem využití VN – nerušící výroba.

Vzhledem ke změně funkčního využití předmětné plochy, se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, a je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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 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 páslech oddělujících sídla výrazně zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny a příznivě působí na stávající nepříznivý vodní režim.

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 předmětných pozemků se tak oproti způsobu využití v platném Územním plánu města Pardubice nemění.

K části námitky 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 je 4,0681 ha, zábor IV. třídy 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.

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. Plocha 600-K NL je vymezena jako plocha 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Stanovisko k návrhu nového Územního plánu Statutárního města Pardubice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – návrh pro veřejné projednání (Č. j. MZP/2018/550/904, ze dne 4.7.2018)

NÁMITKA Č. 35

Josef Jirout
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37638/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Opětovné začlenění pozemku č. 78/1 k.ú. Hostovice u Pardubic do plochy pro bydlení B.

Odůvodnění námitky:

Na pozemku č. 78/1 v k.ú. Hostovice u Pardubic je vydané platné územní rozhodnutí na umístění RD č.j.: 19077/2022. Což je v rozporu s návrhem nového ÚP, který na rozdíl od stávajícího ÚP s výstavbou na tomto pozemku již nepočítá.

Zároveň ve smyslu grafických úpravy zjevných chyb a nepřesností žádám, aby hranice zastavitelného území respektovala hranice uvedené parcely 78/1, která je již desítky let oplocena s funkcí zahrady a tvoří nedílnou součást celku.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

Na základě nových skutečností, které doložil namítající, byl návrh územního plánu upraven.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 78/1, k.ú. Hostovice u Pardubic, je dle údajů v KN ve vlastnictví pana Josefa Jirouta. V době podání námitky byl namítající vlastníkem uvedeného pozemku.

Námitka směřuje proti vymezení pozemku p.č. 78/1, přičemž namítající požaduje zahrnout tento pozemek do plochy se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Dále namítající požaduje upravit hranici zastavitelného území tak, aby respektovala hranici výše uvedené parcely.

V návrhu ÚP pro 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 p.č. 78/1 součástí plochy s rozdílným způsobem využití „NSz – Plocha smíšená nezastavěného území - zemědělská“. Z téhož výkresu dále vyplývá, že předmětný pozemek se nachází vně zastavěného území.

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

Při rozhodování o námitce však byly dále zohledněny nové skutečnosti, a to především v námitce uváděné platné územní rozhodnutí.

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 bylo na základě platného ÚP města Pardubice vydáno územní rozhodnutí a pokud tomu nebrání nově stanovovaná koncepce rozvoje území nebo veřejný zájem, je tato skutečnost v novém ÚP zohledněna.

Při úpravě návrhu územního plánu pro 2. opakované veřejné projednání došlo k respektování rozhodnutí o umístění stavby č. j. 19077/2022 vydané příslušným stavebním úřadem a v rozsahu tohoto rozhodnutí byla pro dotčený pozemek stanovena odpovídající plocha s rozdílným způsobem využití. V této souvislosti byla též prověřena hranice zastavěného území v k.ú. Hostovice u Pardubic. Zpracovateli byl dán pokyn k úpravě návrhu ve znění: „Budou respektována vydaná správní rozhodnutí příslušného stavebního úřadu (rozhodnutí o umístění stavby č. j. 19077/2022) a v rozsahu tohoto rozhodnutí bude pozemek zařazen do odpovídající plochy s rozdílným způsobem využití. V této souvislosti bude též prověřena hranice zastavěného území v k.ú. Hostovice u Pardubic.“ Na základě toho byl v návrhu územního plánu pro 2. opakované veřejné projednání předmětný pozemek vymezen v celém svém rozsahu jako plocha 820-Z s rozdílným způsobem využití B-Bydlení.

Na základě vyhodnocení výsledků 2. opakovaného veřejného projednání byla plocha redukována na výměru odpovídající platnému ÚPO Hostovice. Důvodem bylo nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s rozšířením plochy nad rámec vymezení v platném ÚPO (nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu – MŽP Stanovisko, č.j.: MZP/2025/230/1335, evidováno pod č.j.: MmP 135515/2025). Redukce vymezení zastavitelné plochy 820-Z na rozsah plochy dle platného ÚPO Hostovice byla domluvena v rámci dohodovacího řízení č.j.: MZP/2025/230/1862, evidováno pod č.j.: MmP 157943/2025.

K dané problematice Ministerstvo životního prostředí ve svém navazujícím stanovisku ze dne 14.11. 2025 doplňuje: Ve stávající zastavitelné ploše vymezené pro bydlení, která zabírá část pozemku p. č. 78/1 v k. ú. Hostovice, druh pozemku orná půda, bylo rozhodnutím Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu, ze dne 16. 2. 2022, povoleno umístění stavby rodinného domu, avšak bez odnětí půdy ze ZPF, územní rozhodnutí tak není v souladu se zákonem. Vydání tohoto územního rozhodnutí mělo být původně důvodem pro rozšíření zastavitelné plochy na celý pozemek. Takový postup je v rozporu s ochranou ZPF, nelze ho akceptovat, proto ministerstvo akceptuje pouze vymezení plochy v rozsahu plochy stávající. Nebyla prokázána nezbytnost rozšíření plochy (§ 4 odst. 2 zákona), když územní rozhodnutí pro stavbu RD využilo pouze rozsah stávající plochy ÚPO Hostovice, další záměr nebyl deklarován, v obci se nachází řada dalších ploch využitelných pro bydlení. Podle § 4 odst. 1 písm. e) zákona je nutné určovat zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném rozsahu.

Ministerstvo upozorňuje, že bez odnětí půdy ze ZPF nelze stavbu povolit a následně realizovat.

S ohledem na uvedená tvrzení Ministerstva životního prostředí byla v rámci dohodovacího řízení k nesouhlasnému stanovisku (viz výše), prostřednictvím příslušného stavebního úřadu, prověřena platnost uvedeného územního rozhodnutí, přičemž bylo zjištěno, že územní rozhodnutí pozbylo platnosti.

Z výše uvedených důvodů byla plocha vymezena v rozsahu dle platného ÚPO Hostovice.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Příložené územní rozhodnutí 19077/2022 ze dne 16.2.2022

NÁMITKA Č. 36

Jiroutková Květuše, Šedivková Ivana, Bartůňková Květuše
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37489/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Návrh územního plánu vymezuje plochu změn označenou 600-K jako plochu lesa (NL) a je v rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu.

V současnosti jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu jako **orná půda převážně v II. třídě ochrany zemědělské půdy. Na ponechání pozemků v zemědělském půdním fondu jako vlastníci trváme.**

Odůvodnění uplatněné námitky:

- Půda v II. třídě ochrany ZPF** má nadprůměrnou produkční schopnost. Jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, mimo zastavitelné území jen pro stavby veřejně prospěšné (kromě staveb liniových). Tím výsadba nového lesa na pozemcích soukromých vlastníků rozhodně není. Proto je návrh nového územního plánu vymezit tuto plochu označenou 600-K jako plochu lesa (NL) je v **rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu** (§4, odst.3).
- Pozemky jsou** v soukromém vlastnictví a propachtovány za účelem **zemědělské rostlinné výroby**.
- Vlastníci nechtějí pozemky prodávat za účelem výsadby nového lesa.** Vznikla by jim těmito kroky majetková újma. Návrhu této změny plochy chybí i rozpočet (odhad) nákladů (odvody za odnětí půdy, atd.). Výkup zemědělských pozemků v řádu desítek hektarů není v tomto případě ve veřejném zájmu a pro nesouhlasy vlastníků s prodejem považujeme tento záměr zalesňovat za nesmyslný. Případnou zamýšlenou ochranu před vlivem průmyslových areálů v Semtině lze řešit **novou zelení, například výsadbou alejí a větrolamů podél stávajících cest a vodotečí**.
- Celou plochou změn označenou 600-K probíhá několik **elektrických vedení W N**. Vzhledem k jejich ochrannému pásmu je záměr plošně vysázet nový les značně zmenšen, navíc plochy pod vedeními se v případě lesa nedají již využít, na rozdíl od zemědělsky obdělávaných pozemků i pod elektrickými vedeními.
- Vzhledem k současné geopolitické (válečné) situaci je ekonomickým hazardem zbavovat se možnosti **produkovat na orné půdě potravinou soběstačnost** pro občany ČR i dalších obyvatel Evropy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

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 a jiným způsobem využití VN – nerušící výroba.

Vzhledem ke změně funkčního využití předmětné plochy, se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, a je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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 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 pásích oddělujících sídla výrazně zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny a příznivě působí na stávající nepříznivý vodní režim.

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 předmětných pozemků se tak oproti způsobu využití v platném Územním plánu města Pardubice nemění.

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 je 4,0681 ha, zábor IV. třídy 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.

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. Plocha 600-K NL je vymezena jako plocha 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Stanovisko k návrhu nového Územního plánu Statutárního města Pardubice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – návrh pro veřejné projednání (Č. j. MZP/2018/550/904, ze dne 4.7.2018)

NÁMITKA Č. 37

K2 Invest s. r. o.

Ing. Milan Kušta

Majitel a jednatel společnosti

Chrudim

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38030/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitky uplatněné v rámci opakovaného veřejného projednání k upravenému návrhu Územního plánu města Pardubice

Společnost K2 invest má ve vlastnictví pozemkové parcely č. 4286/6, 4286/7, 4320, 4321/1, 4321/2, 4321/3, 4321/5, 4385/1, 4385/2 a 4385/3 v k.ú. Pardubice (LV 11857), respektive pokrývá svou majetkovou účastí velkou část území lokality Nová Cihelna na základě vlastnictví, spoluvlastnictví, nebo smluvních vztahů z uzavřených smluv o budoucích smlouvách (viz Příloha č.1)

Jménem společnosti K2 invest i všech spolumajitelů pozemkových parcel v lokalitě Nová Cihelna máme k předloženému návrhu územního plánu projednávanému veřejně dne 23. 3. 2022 tyto námitky:

1. nebyly zapracovány úpravy v rozsahu přijatého usnesení č. Z/2248/2021 zastupiteli města Pardubice z XXXII. zasedání ZmP ze dne 27. 5. 2021 ve znění: „Zastupitelstvo města Pardubice Schvaluje 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.**“ spočívající zejména v následujícím:
 - a. neodpovídající označení prostorového uspořádání - struktury (S090) pro lokalitu Nová Cihelna,
 - b. neodpovídající maximální výška zástavby pro lokalitu Nová Cihelna,
 - c. zvýšený podíl zeleně na terénu pro lokalitu Nová Cihelna.
2. Oproti platnému ÚP - Úplné znění Územního plánu města Pardubice po XX. Změně s účinností od 7. července 2021, došlo ke změnám v definicích zastavěnosti pozemku (Míra zastavění pozemku) a požadavku na minimální podíl zeleně (Podíl zeleně na terénu). Definice Podílu zeleně na terénu je bez možnosti redukce (započítání zelené plochy nad parkovacím stáním, zelené střechy atd.) v přímém konfliktu ke zvyšujícím se požadavkům na počet parkovacích míst vlivem rostoucího součinitele automobilizace.
3. Oproti platnému ÚP - Úplné znění Územního plánu města Pardubice po XX. Změně s účinností od 7. července 2021, zavádí návrh územního plánu výškové limity jednotlivých lokalit v metrech. Tyto výškové limity ale neodpovídají stávající ani navrhované zástavbě z hlediska počtu podlaží.

Ve výše uvedených bodech regulace území lokality Nová Cihelna žádáme o zachování stávajících limitů definovaných územním plánem ze dne 7. července 2021 - Úplné znění Územního plánu města Pardubice po XX.

Naše společnost připravuje výstavbu v lokalitě Nová Cihelna více než 6 let. Posupně došlo ke zcelení pozemků a vyřešení majetkoprávních vztahů v lokalitě. Při přípravě projektů jsme vždy vycházeli z platného územního plánu Města Pardubice, koeficientů zástavby a maximální podlažnosti v zastavovaném území. Přestože stávající podlažnost Bydlení sídlištní umožňuje běžně výstavbu až 12-ti podlaží, z urbanistických důvodů uvažujeme s maximální podlažností 6 nadzemních podlaží a jednoho ustoupeného tak, jak vyplývalo z dříve registrované územní studie pro zástavbu části území ze dne 20.5.2008, ÚS č.j. MmP:29687/2008 s podlažností 6NP. Dne 2. 2. 2022 byla schválena nová

územní studie Nová Cihelna, která byla **bez ohledu k námi zaslaným námitkám a samotnému usnesení zastupitelů města č. Z/2248/2021 schválená a zaregistrovaná** s výškovým limitem 5+0 a přísnými regulativy podílu zeleně na úrovni 50 %. Tato studie tedy nereflexuje limity stávajícího územního plánu.

Vzhledem k plánované stavební činnosti a dlouhodobě připravované projektové dokumentaci v této oblasti, žádáme o nápravu a soulad územně plánovacích podkladů se stávajícím územním plánem ze dne 7. července 2021 - Úplné znění Územního plánu města Pardubice po XX.

Vysvětlení k jednotlivým námitkám nově pořizovaného územního plánu:

Ad 1)

Vzhledem ke konsensu variantního řešení původního návrhu územního plánu je jednou z mála rozvojových lokalit i lokalita Nová Cihelna, která je již v platném územním plánu definovaná jako vícepodlažní sídlištní, ale v novém územním plánu je tato rozvojová lokalita vlivem nově navržených regulativů na úrovni příměstské a venkovní zástavby. Žádáme o odůvodnění, proč v předloženém návrhu územního plánu k veřejnému projednávání nebylo respektované přijaté usnesení zastupitelů města č. Z/2248/2021, a tedy zastavitelné plochy pro lokalitu Nová Cihelna nebyly ponechány v intencích platného územního plánu (detailně viz bod 1a, 1b, 1c).

ad 1a)

Neodpovídající označení prostorového uspořádání - struktury (S090) pro lokalitu Nová Cihelna

- v novém územním plánu je lokalita Nová Cihelna definovaná jako otevřená bloková drobná (OBD), co nerespektuje jednak stávající územní plán s definicí funkční plochy jako BS - Bydlení vícepodlažní sídlištní ani navrhované nové lokální centrum.

Textový výrok nového územního plánu města Pardubice definuje drobnou zástavbu jako:

b) drobná zástavba - představuje zástavbu převážně příměstského a venkovského či specificky rekreačního charakteru, nebo území s umístěním solitérních staveb - drobné domy (zejména rodinné domy, rekreační chaty, drobné stavby občanského či technického vybavení apod.). Výjimkou je areálový typ struktury zástavby, kdy hmotný typ struktury představují velkoplošné skladové / výrobní / logistické haly a drobný typ struktury představují areály tvořené různými objekty převážně pavilónového charakteru (nemocnice, školy apod., tedy soubory staveb, které by v jiných typech struktury měly charakteristiku hmotného typu zástavby)¹

a OBD - otevřenou blokovou drobnou zástavu jako:

objemově a měřítkově drobná zástavba

- ☐ zástavba se střední hustotou zastavění
- ☐ zástavba charakteru **venkovských domů** tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy)
- ☐ hrany zástavby jsou převážně jednotné, ne však souvislé, ale je přerušované / otevřené
- ☐ hlavní stavby, zejména stavby pro bydlení, nemohou být umístěny za stavbami tvořícími hranu zástavby
- ☐ zástavba charakteru **izolovaných domů či dvojdomů** se vzájemnými odstupy bočních fasád¹

Žádáme o změnu označení prostorového uspořádání na otevřenou blokovou hmotnou zástavbu (OBH).

¹ ÚZEMNÍ PLÁN PARDUBICE, UPRAVENÝ NÁVRH PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ, LEDEN 2022

ad 1b)

Neodpovídající maximální výška zástavby pro lokalitu Nová Cihelna - v Textové části územního plánu, kapitole C.3.1. odsek (C52) Územní plán stanovuje následující základní zásady prostorového uspořádání území: odstavec d):

*doplnit stávající strukturu městského centra a lokálních center v oddělených sídlech (v městských a **lokálních centrech** je v rámci prostorového uspořádání **umožněno zvýšení stávající zástavby**);*

Tento text je v přímém rozporu s navrhovanou výškou zástavby v lokalitě Nová Cihelna, jakožto nového lokálního centra, kde je výškový limit 15 m, který při konstrukční výšce 3,3 m odpovídá max. 4NP. Naproti tomu jsou úplné neopodstatněně navýšené výškové limity v lokalitě Polabiny oproti současné konstrukční výšce stávající bytové zástavby, které z hlediska rozvoje nedávají smysl. V této souvislosti, kdy se navrhuje nereálné zvýšení výškové hladiny ve stabilizovaném území, se jeví jako neekonomické plýtvání volnými plochami návrh nízkopodlažní zástavby na rozvojových zastavitelných plochách v bezprostředním sousedství vícepodlažních lokalit.

Vzhledem k přijatému usnesení ZmP a neadekvátní urbanistické vizi nového územního plánu žádáme o změnu maximální výšky zástavby v souladu s funkční plochou lokality dle platného územního plánu, která je definována jako Bydlení vícepodlažní sídlištní - BS. Nejblíže okolní zástavba sídlištního charakteru je sídliště Cihelna, kde se nachází bytové domy až o 12NP. Charakter plánované zástavby vyšší podlažnost umožňuje, lokalita je významná

s vysokým potenciálem, a to s ohledem na budoucí napojení severozápadního obchvatu Města, který je již před zahájením výstavby.

Z hlediska maximální výšky objektů žádáme o změnu maximálního výškového limitu lokality Nová Cihelna na 6NP a jedno ustoupené, resp. s maximální výškou 22,5 m.

ad 1c)

Zvýšený podíl zeleně na terénu pro lokalitu Nová Cihelna - v podmínkách pro využití ploch bydlení B - BYDLENÍ je v rámci prostorového uspořádání definován podíl zeleně na terénu min. 40 %, přičemž v současně platné územní studii Nová Cihelna dokonce zvýšený na 50 %, co v kombinaci se samotnou definicí podílu zeleně na terénu (viz námitka č.2), omezuje rozvoj lokality jako nově navrhovaného lokálního centra na úroveň venkovské zástavby.

Žádáme tudíž o jasnou specifikaci podílu zeleně na terénu pro lokalitu Nová Cihelna jakožto nového lokálního centra na úrovni 40 % s možností redukce 100 % a 50 % (nad 0,8 m a nad 0,15 m), resp. na úrovni 30 % ve smyslu stávající definice (viz také námitka č.2).

Ad 2)

Definice Podílu zeleně na terénu je bez možnosti redukce (započítání zelené plochy nad parkovacím stáním, zelené střechy atd.) v přímém konfliktu ke zvyšujícím se požadavkům na počet parkovacích míst vlivem rostoucího součinitele automobilizace.

Z definic Míry zastavění pozemku a Podílu zeleně na terénu vyplývá, že maximální zastavěnost definovaná v rámci nového územního plánu není reverzním koeficientem k minimálnímu podílu zeleně, jelikož neobsahuje komunikace a jiné zpevněné plochy, které musí být také součástí veřejného prostranství.

Vyhláška 501/2006 Sb.- Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území definuje minimální prostor veřejného prostranství jako 33 % celkové plochy pozemku a definuje vsakování dešťových vod v případě bytového domu na minimální úrovni 30 %.

Projednávaný návrh nového územního plánu ale taxativně požaduje minimálně 40 % podílu zeleně na rostlém terénu, a to dokonce bez možností redukce (např. podzemní garážové stání). Tato skutečnost může do budoucna způsobit městu Pardubice komplikace s výstavbou bytové zástavby z hlediska požadavků na počet parkovacích míst dle ČSN 73 6110. Rostoucí součinitel automobilizace způsobuje zvyšující se nároky na počet parkovacích míst na jednu bytovou jednotku, co bude v dohledné době působit kontraproduktivně. Pokud nebude možnost započítání redukce zeleně nad podzemním parkovacím stáním, které je z hlediska využívání krajiny upřednostňované, bude v některých případech nemožné splnit nároky na parkování i respektování regulativů minimálního podílu zeleně na rostlém terénu 40 % bez redukce zároveň, jelikož podzemní voda ve více lokalitách města Pardubice nebude umožňovat víceúrovňovou podzemní výstavbu.

Z výše uvedeného důvodu žádáme o snížení minimálního podílu zeleně na rostlém terénu na 30 %, nebo ponechání podílu zeleně na terénu v limitu 40 %, ale s možností započítání redukce 100 % pro plochy zeleně, které by měly vegetační souvrství o celkové mocnosti vyšší než 0,8 m a 50 % pro plochy zeleně, které by měly vegetační souvrství o celkové mocnosti vyšší než 0,15 m.

ad 3) Převod výškových limitů z jednotek v metrech na počet nadzemních podlaží - dle nového územního plánu jsou definované výškové limity v metrech. Z praktického hlediska ale výškový limit 15 m neodpovídá podlažnosti 5NP, naopak výška 1. nadzemního podlaží z důvodu potřeby drobných komerčních prostor v zastavěných lokalitách musí být vyšší (průměrná konstrukční výška podlaží je obvykle 3,3 m).

Výškové limity formou počtu nadzemních podlaží připravuje také město Praha v nově pořizovaném Metropolitním plánu města Prahy.

V tomto smyslu žádáme o převod výškových limitů na počet nadzemních podlaží, které se z hlediska použití v praxi jeví jako daleko logičtější.

V souvislosti s výškovými limity žádáme o sjednocení definice měření max. výšky, jelikož současná územní studie Nová Cihelna a nově pořizovaný územní plán nejsou v souladu.

Přestože bylo deklarováno, že přijaty budou jen připomínky a námítky reagující na změny v upraveném územním plánu, domnívám se, že na návrh nového územního plánu je nutné nahlížet v kontextu celé dokumentace, zejména po 4 letech od posledního veřejného projednávání.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítce se v rozsahu bodu 1 a 2 vyhovuje, v bodě 3 je námitka bezpředmětná.

Na základě vydání XXII. změny Územního plánu města Pardubice a s tím související zaregistrování ÚS Nová Cihelna 2024 bude návrh ÚP v relevantních částech upraven (týká se části námítky 1a,1b).

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 4286/6, 4286/7, 4320, 4321/1, 4321/2, 4321/3, 4321/5, 4385/1, 4385/2 a 4385/3 v k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN společnost K2 Invest s. r. o. Namítající společnost 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.

Námitka v **části č. 1** směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny S090 a do zóny V121, a proti koeficientu podílu zeleně na terénu, který je dán zařazením pozemků do plochy s rozdílným způsobem využití „B-BYDLENÍ“, přičemž namítající požaduje:

- a) změnit typ struktury zástavby na OBH - otevřená bloková hmotná zástavba.
- b) navýšit maximální výškový limit lokality Nová Cihelna na 6NP a jedno ustoupené, resp. s maximální výškou 22,5 m.
- c) jasnou specifikaci podílu zeleně na terénu pro lokalitu Nová Cihelna jakožto nového lokálního centra a požaduje v podmínkách pro využití ploch bydlení B - BYDLENÍ o snížení minimálního podílu zeleně na rostlém terénu na 30 %, nebo ponechání podílu zeleně na terénu v limitu 40 %, ale s možností započítání redukce 100 % pro plochy zeleně, které by měly vegetační souvrství o celkové mocnosti vyšší než 0,8 m a 50 % pro plochy zeleně, které by měly vegetační souvrství o celkové mocnosti vyšší než 0,15 m.

Námitka v **části č. 2** směřuje proti definici „Podílu zeleně na terénu“ a stanovené hodnotě pro lokalitu Nová Cihelna. Namítající žádá o snížení minimálního podílu zeleně na rostlém terénu na 30 %, nebo ponechání podílu zeleně na terénu v limitu 40 %, ale s možností započítání redukce 100 % pro plochy zeleně, které by měly vegetační souvrství o celkové mocnosti vyšší než 0,8 m a 50 % pro plochy zeleně, které by měly vegetační souvrství o celkové mocnosti vyšší než 0,15 m.

Námitka v **části č. 3** upozorňuje na problematiku převodu výškových limitů z jednotek v metrech na počet nadzemních podlaží. Namítající žádá o převod výškových limitů na počet nadzemních podlaží, které se z hlediska použití v praxi dle namítajícího jeví jako daleko logičtější.

V souvislosti s výškovými limity dále žádá o sjednocení definice měření max. výšky, jelikož současná územní studie Nová Cihelna a nově pořizovaný územní plán nejsou v souladu.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Z tohoto posouzení vyplývá:

Ad. námitka část č. 1a: **BEZPŘEDMĚTNÁ**

V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska struktury zástavby od veřejného projednání nezměnily. Došlo pouze ke změně plošného rozsahu lokality, jenž spadá do zóny S090, to však není předmětem podané námítky. V této části tedy ke změně nedošlo a námitka č. 1a je z tohoto důvodu **bezpředmětná**.

Ad. Námitka část č. 1b: NASTALA ZMĚNA V ÚZEMÍ

V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska stanovené maximální výšky zástavby od veřejného projednání **změnily**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky součástí zóny V120 s maximální výškou zástavby 12 m.

Ad. Námitka část č. 1c): NASTALA ZMĚNA V ÚZEMÍ

Podmínky stanovené pro plochy (B) se po veřejném projednání **změnily**, podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny.

V návrhu ÚP pro 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 V121 s maximální výškou 15 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S090 OBD, tedy otevřenou blokovou drobnou zástavbu. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí zastavitelné plochy 466-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ a 160a-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-04 Nová Cihelna.

Ad. Námitka část 2: NASTALA ZMĚNA V ÚZEMÍ

Podmínky stanovené pro plochy (B) se po veřejném projednání **změnily**, podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny.

Ad. Námitka část 3: BEZPŘEDMĚTNÁ

Svým obsahem námitka směřuje proti způsobu výškové regulace struktury zástavby formou stanovených metrů. Jelikož je tato forma, v některých částech území města Pardubice i v kombinaci se stanovenou maximální podlažností, uplatňována již od počátku projednání územního plánu, byla tato část námítky vyhodnocena jako **bezpředmětná**.

Problematika stanovení maximální výšky zástavby v předmětné lokalitě je řešena v části námítky 1b týkající se maximálního výškového limitu zástavby v lokalitě Nová Cihelna.

Uplatněná námitka v části 1a a 3 se netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Uplatněná námitka v části 1b,c a 2 se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

K tomuto uvádíme následující:

K námitce č. 1:

Do návrhu ÚP byly zpracovány úpravy v rozsahu přijatého usnesení č. Z/2248/2021. Toto usnesení se týkalo rozsahu rozvojových zastavitelných ploch, nikoli jejich regulace. Struktura a výšky jsou dány až v návrhu nového územního plánu. Územní plán není neměnný dokument. I při ponechání plošného rozsahu zastavitelných ploch podle původního ÚP nový ÚP může stanovit požadavky na urbanisticky žádoucí strukturu pro rozvoj města.

U bodu 1a) se podmínky prostorového uspořádání z hlediska stanovené struktury zástavby, tedy stanovené struktury OBD, od veřejného projednání nezměnily. Z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných pozemků nedotkla. **Při rozhodování o námitce byly dále zohledněny nové skutečnosti, a to vydání XXII. změny Územního plánu města Pardubice (v souladu s vydaným usnesením Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023) a s tím související zaregistrování ÚS Nová Cihelna 2024.** Pro lokalitu Nová Cihelna (v zóně S090) bude z původní struktury zástavby OBD (otevřená bloková drobná zástavba) nově stanovena struktura OBH (otevřená bloková hmotná zástavba). Jak je v textu nového ÚP v bodu (F34) stanoveno, hmotná zástavba představuje zástavbu převážně městského charakteru – mohutné vícepodlažní domy (zejména bytové domy, administrativní objekty apod.). V zóně S090 se již nachází stávající čtyřpodlažní budova v ulici Smrkové, obdobný typ blokové zástavby je prověřen nově zaregistrovanou Územní studií Nová Cihelna 2024, kde převažuje maximální podlažnost 5+U a 6+U NP.

U bodu 1b) se vyhovuje. Návrh ÚP byl zpracovatelem prověřen a upraven v rámci stanovené výškové zónace s ohledem na zpracovanou ÚS Nová Cihelna 2024.

U bodu 1c) se vyhovuje. Z vyhodnocení opakovaného veřejného projednání vyplynulo, že podíl zeleně na terénu jako prvek prostorového uspořádání bude vyžadovat další upřesnění s ohledem na specifika v území. K této úpravě došlo po opakovaném veřejném projednání na základě uplatněných námitek a připomínek. k úpravě a zmírnění hodnoty těchto podmínek prostorového uspořádání.

Na základě uplatněných námitek a připomínek ke stanoveným podmínkám prostorového uspořádání území došlo po opakovaném veřejném projednání k úpravě územním plánem stanovených podmínek na splnění podílu zeleně. Pro plochy B-bydlení ve strukturách zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná) byl podíl zeleně v případě staveb pro bydlení snížen ze 40 % na 30 %.

V rámci úpravy po 2. opakovaném veřejném projednání došlo v případě ploch, které se zároveň nachází v zóně se stanovenou strukturou zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná), ke stanovení možnosti nahradit vegetační úpravy na terénu vegetačními úpravami na konstrukci v případě, že mocnost vegetačního souvrství bude 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. Dle této úpravy tak již ve strukturách zástavby OBH a KBH není nutné splnit požadavek zeleně na terénu ve stanoveném podílu, ale lze jej realizovat dle výše uvedeného.

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). Touto úpravou došlo mimo jiné k umožnění naplnění stanoveného podílu zeleně kombinací zeleně na terénu a zeleně na konstrukci.

Pozemky namítajícího se nachází v ploše se způsobem využití B-Bydlení a ve struktuře zástavby OBH – Otevřená bloková hmotná. Námitce se v této části vyhovuje.

K námitce č. 2:

Požadavku na úpravu podílu zeleně se plněm rozsahu vyhovuje. Podíl zeleně v plochách B-Bydlení, které jsou zároveň součástí struktury zástavby OBH, byl snížen ze 40 % na 30 %. Dále došlo k úpravě návrhu územního plánu díky které je dána možnost nahradit vegetační úpravy na terénu vegetačními úpravami na konstrukci v případě, že mocnost vegetačního souvrství bude min. 0,9 m.

Podrobnější řešení úprav podílu zeleně je uvedeno v odůvodnění rozhodnutí o námitce v části 1.

K námitce č. 3:

Požadavek na stanovení výškových limitů v územním plánu na základě podlažnosti a nikoliv výškou v metrech je bezpředmětný, neboť princip stanovení výškových limitů (max. výška v metrech + stanovení max. podlažnosti) nebyl předmětem změny od veřejného projednání.

Stanovení max. výšky v metrech je objektivní a pro všechny zcela předvídatelné kritérium, bez možnosti úprav na základě výšek podlaží, u kterých by tak mohlo docházet k odchylkám i v řádech metrů u několikapodlažních budov.

Změna způsobu stanovení max. výšky (v metrech, počtem podlaží) nebyla předmětem opakovaného veřejného projednání, ke kterému byla uplatněna tato námitka.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/609/2023 ze dne 19.6.2023.
- Nahlížení do KN
- Územní studie Nová Cihelna
- <https://panelovamladez.cz/polabiny/>

NÁMITKA Č. 38/A

Ing. Andrea Kobličková, Ph.D.

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38067/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Žádám o změnu návrhu nového ÚP u mých pozemků:

1) č.p. 587/6 v současném ÚP vedeném jako plocha PR v rozsahu celého pozemku o rozloze 4010 m². Pozemek je návrhovaným ÚP zařazen zčásti jako plocha B, a přibližně jedna třetina pozemku je navržena jako plocha NL.

Žádám o zařazení této části NL do charakteru

B.

2) č.p. 540/8, 532, 510, 534/2 a 540/6 vedených současným ÚP jako plocha ZR, KZ, příp. ostatní plochy.

Pozemky jsou novým ÚP zařazen jako plocha RN. Žádám o zařazení těchto pozemků do potenciálně rozvojových ploch bydlení.

Odůvodnění námítky:

Ad1)

č.p. 587/6

Parcela sousedí s dalšími pozemky určenými k bydlení a návrh nového ÚP zařazuje přibližně její 1/3 do charakteru NL. Tato změna mne jako vlastníka z investičního hlediska bohužel poškozuje. Můj pozemek je v severovýchodní lokalitě Starých Čivc koncovou rozvojovou plochou a urbanisticky navazuje na zastavěné území. Z krajinotvorného pohledu jde v novém ÚP pouze o zarovnání linie lesa, což v oblasti, kde je vzrostlé zeleně dostatek, přidává hmotě lesa na východní straně pozemku a odbourává krajinně zajímavé zákoutí vytvořené současnou linií vzrostlých listnatých stromů. V sousedství mého pozemku je evidentně naplánována cesta vedoucí k pozemkům CZ STAVEBNÍ HOLDING vedoucí přes pozemek 587/5 a s rozvojem plochy B je počítáno. Prosím tedy o zařazení celé parcely 587/6 do charakteru B - jednak kvůli ochraně mé investice, jednak i s přihlédnutím ke krajinně zajímavé hodnotě.

V dřívějším projednávání návrhu ÚP jsem námitku podat nemohla, neboť jsem pozemek nabyla od svých rodičů v roce 2019.

Ad2)

2) č.p. 540/8, 532, 510, 534/2 a 540/6

Zařazení těchto pozemků do potenciálně rozvojových ploch bydlení je dle konzultace s MO 6 přínosné a moje žádost o změnu charakteru pozemku na B by byla pak následně podpořena vyjádřením MO Pardubice 6. Tyto pozemky urbanisticky navazují na zastavěné území. 2.2.2021 jsem obdržela návrh územní studie Na Pašti spolu s dalšími vlastníky dotčených pozemků, kde byla uvedena možnost připomínkování této územní studie. 6.4.2021 jsem tedy písemně podala připomínku adresovanou vedoucí odboru investic, dopravy a životního prostředí MO 6, ve které zdůvodňuji nesouhlas s využitím mých pozemků za zmíněným účelem v tzv. Etapě 2 územní studie. V návrhu nového ÚP jsou ale nadále pozemky vedeny jako pozemky charakteru RN. Na mých pozemcích je naplánováno především fotbalové hřiště a související lehké stavby přesto, že v dohledné vzdálenosti a v těsném sousedství stadionu Zlatá přilba je další fotbalové hřiště.

Nedá se předpokládat, že v MO Svítkov existuje významná potřeba dvou fotbalových hřišť.

Zařazení mých pozemků do ploch k bydlení je pro mne zásadní také proto, že v současné době obě moje dospělé děti řeší otázky bydlení se svými rodinami - přičemž vzdálenost pozemků od mého bydliště (Žižkova 286, Svítkov) je kvůli rodinné vazbě velmi příhodná.

Přístupnost pozemků: Moje pozemky jsou přístupné z ploch města. Nyní se ale parcely č. 540/3 a 540/7 jeví jako zastavěné -pan Schafer Zdeněk svoji lehkou stavbu přiléhající k jeho pozemku č.p. 540/4 umístil na pozemek města č.p. 521/4 a průchodnost je tak blokována.

Další možností příjezdu k mým pozemkům je prostřednictvím č.p. 729 v majetku města. Z obavy před dalším rozvojem podobných staveb zasahujících do městských cest a zajišťujících přístupnost k mým parcelám na nesoulad upozorňuji a prosím o reflexi v návrhu nového ÚP.

Další možností přístupnosti je vyjednání vstupu přes pozemky dalších vlastníků dotčených studií Na Pašti. Vlastníci č.p. 523, 544, 527/1 rovněž nemají zájem na zmíněném využití pozemků v rámci RN. Paralelně s mým pozemkem původně sloužícím jako cesta 540/6 vede pozemek č.p. 540/5 CZ STAVEBNÍHO HOLDINGU - který se jeví jako cesta na hranici zástavby a mých pozemků. Věřím, že město má zájem na zachování přístupnosti parcel soukromých vlastníků.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Ad 1) Námitka je bezpředmětná.

Ad 2) Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Ad1) Pozemková parcela č. 587/6, k.ú. Staré Čívce, vlastní dle údajů v KN paní Ing. Andrea Kobližková, Ph.D. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ na části předmětného pozemku, kterou namítající požaduje změnit na plochu „B - BYDLENÍ“, jako tomu je u zbývajících částí pozemku p.č. 587/6 k.ú. Staré Čívce.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **nezměnilo**, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla. K danému pozemku nebyla po veřejném projednání podána námitka ze strany namítajícího, ani jiné osoby v dané době disponující vlastnickými právy k pozemku.

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

Pozemek parc. č. 587/6 v k. ú. Staré Čívce byl k veřejnému projednání vymezen v části jako plocha změn v krajině 555-K NL (plocha lesa), v části jako zastavitelná plocha 053-Z B (bydlení). Stejným způsobem byl pozemek veden i v návrhu pro opakované veřejné projednání. Plocha NL vhodným způsobem doplňuje uspořádání lesa a urbanisticky žádoucím způsobem zrovnává území sídla s hranou již stávající zástavby nacházející se jižně od pozemku.

Ad2) Pozemkové parcely č. 540/8, 532, 510, 534/2 a 540/6, k.ú. Svítkov, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví paní Ing. Andrey Kobližkové, Ph.D. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Námítka směřuje proti vymezení předmětných pozemků pro rekreaci hromadnou v zeleni (RN), namítající požaduje vymezit plochu pro funkci bydlení.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou součástí zastavitelné plochy 814-Z se způsobem využití „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly pozemky p.p.č. 540/8, 532, 510, 534/2 a 540/6, k.ú. Svítkov součástí plochy změny v krajině 576-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

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

Vymezení předmětné lokality bylo upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání, původní plocha změny v krajině byla změněna na zastavitelnou se způsobem využití „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“. Důvodem pro změnu byl záměr statutárního města Pardubice na rozšíření sportovně rekreačního zázemí u Svítkova v návaznosti na plochy bydlení, zeleně a sportu.

Na území, jehož součástí je předmětný pozemek, byla v květnu 2021 schválena Územní studie „Svítkov – Na Pašti, přírodní sportovní areál“. Tato územní studie navrhuje plochy sportovišť pro baseball, softbal, kriket, fotbal, discgolf, součástí jsou tréninkové odpaliště, zázemí, workout, zeleň a cesty s propojením do města i do krajiny. Navržený sportovní areál patří mezi veřejnou vybavenost sloužící obyvatelům města i návštěvníkům, podporuje sociální soudržnost obyvatel, v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Veřejný zájem na vybudování přírodního sportovního areálu sloužícího ke každodenní rekreaci obyvatel města i širšího okolí převažuje nad zájmem vymezení ploch pro bydlení nebo individuální rekreaci v této okrajové poloze území, navazujícího na volnou krajinu.

Územní studie „Svítkov – Na Pašti, přírodní sportovní areál“ je vložena do evidence územně plánovací činnosti a je dle § 25 stavebního zákona územně plánovacím podkladem, který slouží mimo jiné k pořizování územně plánovací dokumentace. Územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti představuje neopomenutelný podklad a lze se od ní odchýlit jen s náležitým odůvodněním.

Požadavek uvedený v námítce se týká vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení, přičemž se jedná o nezastavěné území. Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití definovaných v ÚP Pardubice by tomuto požadavku odpovídalo nejspíše vymezení plochy „SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ“ nebo „B – BYDLENÍ“, případně „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“.

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 ploch smíšených) pokrývá celkovou potřebu nových bytových jednotek v Pardubicích s rezervou.

V souladu s výše uvedenými obecně platnými principy územního plánování je v ÚP Pardubice urbanistická koncepce stanovena na principu vnitřního rozvoje města (vize „návrat do města“), kdy převažující podíl ploch určených pro rozvoj území je vymezen v transformačních plochách na území kompaktního města.

Vize nového ÚP Pardubice „návrat do města“ vyplývá ze závěrů 1. fáze zpracování ÚP Pardubice, zároveň je v souladu s požadavky schváleného Zadání ÚP Pardubice a zcela v souladu s principy udržitelného rozvoje promítnutými do priorit územního plánování v PÚR ČR a v ZÚR PK. Vize je stanovena v kontextu vývoje sídelní struktury ČR v posledních dekádách a s ohledem na dlouhodobé trendy v plánování měst v ČR a také v dalších zemích Evropy, jejichž zkušenost zejména poukazuje na důsledky překotného urbanistického rozvoje měst v 2. polovině 20. století.

Vymezení plochy hromadné rekreace v zeleni (RN) na předmětném pozemku namísto plochy pro bydlení je v souladu se základní koncepcí rozvoje území města Pardubice. V textové části ÚP, v kapitole B.1 „Základní koncepce rozvoje území města Pardubice“, konkrétně v kapitole B.1.1 „Vize“, v odstavci (B01) je uvedeno:

Územní plán stanovuje pro budoucí rozvoj území města vizi NÁVRAT DO MĚSTA. Tuto vizi ÚP stanovuje naplňovat těmito opatřeními:

a) rozvíjet město jako regionální centrum poskytující vybavenost, služby, pracovní příležitosti, a dále kulturní, společenské a rekreační zázemí obyvatelům města a okolních obcí;

b) rozvíjet město jako soudržné a kompaktní, efektivně využívající dosavadně urbanizované území; ...

A dále:

i) chránit volnou krajinu obklopující sídla před neuváženým rozvojem zástavby; rozvíjet příměstskou krajinu jako nezbytný předpoklad zdravého životního prostředí a rekreační zázemí obyvatel města a okolních obcí; ...

Z výše uvedeného vyplývá, že požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální zástavbu v předmětné lokalitě je v rozporu se zpracovanou územní studií vloženou do evidence územně plánovací činnosti. Vymezení požadované plochy je neodůvodnitelné z hlediska základní koncepce rozvoje území stanovené v ÚP Pardubice i z hlediska požadavků stavebního zákona.

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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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 Svítkov – Na Pašti / přírodní sportovní areál (březen 2021)

NÁMITKA Č. 38/B.1

Bohumil Kolář,
Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2022, pod č. j.: MmP 35742/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Podávám námitku proti změně územního plánu v Lánech na Důlku, jedná se o pozemek s označením 450 P, který je v soukromém vlastnictví. V současném územním plánu je tento pozemek označen SP a ve změně SK.

Odůvodnění námitky:

Pozemky 484/1, 484/18, 484/20, a bývalé zemědělské stavby 115 a 123 jsem dal vyjmout pro účely stavby domků. Bez mého souhlasu a svolení mají být převedeny pro komerční smíšené plochy s čím nesouhlasím. V současné době je již realitní kancelář nabízí pro stavbu domků.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 115 a č. 123, pozemkové parcely č. 484/1, 484/18, k.ú. Lány na Důlku, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Bohumila Koláře a paní Zdenky Vojtěchové, pozemkovou parcelu č. 484/20, k.ú. Lány na Důlku vlastní společnost NZF 1 s.r.o. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků, vyjma pozemku p.č. 484/20 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.

Námitka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 450-P se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, kterou namítající požaduje změnit na plochu „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ jako tomu bylo v návrhu pro veřejné projednání.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla plocha 450-P vymezena způsobem využití „SO - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

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

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou předmětné pozemky vymezeny jako plocha přestavby 450-P se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

V původním ÚP byly pozemky st. 115, st. 123 a 484/18 v k. ú. Lány na Důlku vymezeny jako plocha SP (smíšené území předměstské), pozemky 484/1 a 484/20 v nezastavěném území jako plocha PZ (plochy zemědělsky využívané půdy).

K veřejnému projednání byly předmětné pozemky v zařazeny do plochy 450-P SO (plocha smíšená obytná), pozemky 484/1 a 484/20 částečně také v ploše NSz (plocha smíšená nezastavěného území zemědělská).

K opakovanému veřejnému projednání byly tedy pozemky změněny na plochu 450-P SK (plocha smíšená komerční), pozemky 484/1 a 484/20 částečně ve stejném rozsahu zůstaly v ploše NSz (plocha smíšená nezastavěného území zemědělská). V plochách SK je v podmíněně přípustném 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.*

- Zařazením do plochy SK (plocha smíšená komerční) jsou rodinné domy možné při splnění stanovených podmínek, tzn. při prokázání 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.

Zařazení do plochy SK (plocha smíšená komerční) a uvedení bydlení v podmíněně přípustném využití bylo provedeno na základě požadavku stanoviska Krajské hygienické stanice Pardubického kraje, č. j. KHSPA 2944/2022/HOK-Pce, ze dne 28. 2. 2022, kde bylo mezi podmínkami stanoveno:

Funkce bydlení ve veškerých plochách s hlavní, přípustnou, podmíněně přípustnou nebo výjimečně přípustnou funkcí bydlení, které budou situovány v blízkosti stávajících stacionárních zdrojů hluku – průmyslová, zemědělská výroba apod., bude vedena jako podmíněně přípustná z hlediska ochrany před hlukem z provozu stávajících stacionárních zdrojů hluku. V další fázi řízení (územní řízení, jehož součástí bude parcelace pozemků, zasilování pozemků, stavební řízení apod.) bude KHS požadovat doložit dodržení platných hygienických limitů hluku z provozu stávajících stacionárních zdrojů hluku a dále z celkové silniční dopravy související se stávajícími plochami se stacionárními zdroji hluku, a to na těch hranicích ploch s funkcí bydlení, které budou situovány nejbližší stávajícím stacionárním zdrojům hluku (případně budou navržena vhodná protihluková opatření na ochranu před hlukem pro chráněný venkovní prostor celých nově navržených ploch pro bydlení).

Na základě tohoto stanoviska a z důvodu stávající zemědělské stavby v areálu došlo k přeřazení pozemků z plochy SO (plocha smíšená obytná), kde bylo bydlení v hlavním využití, do plochy SK (plocha smíšená komerční), ve které je bydlení uvedeno v podmíněně přípustném využití s podmínkou uvedenou výše.

Předmětná lokalita byla zároveň projednána v rámci XX. Změn platného Územního plánu Pardubic, kdy byla s označením XX/66aP vymezena se způsobem využití „SP – SMÍŠENÉ ÚZEMÍ PŘEDMĚTSKÉ“ s ohledem na stabilizované plochy zemědělské výroby, se kterými předmětné plochy sousedí.

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 nabývaly 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, č.j. OHA/45183/2015/Zr

NÁMITKA Č. 38/B.2

Vojtěchová Zdeňka

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2022, pod č. j.: MmP 35737/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Podávám námitku proti změně územního plánu v Lánech na Důlku, jedná se o pozemek s označením 450 P, který je v soukromém vlastnictví. V současném územním plánu je tento pozemek označen SP a ve změně SK.

Odůvodnění námítky:

Pozemky 484/1, 484/18, 484/20, a bývalé zeměd. stavby 115 a 123 jsem dala vyjmout pro účely stavby domků. Bez mého souhlasu a svolení mají být převedeny pro komerční smíšené plochy s čím nesouhlasím. V současné době je již realitní kancelář nabízí pro stavbu domků.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 115 a 123, pozemkové parcely č. 484/1, 484/18, 484/20, k. ú. Lány na Důlku, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Koláře Bohumila a paní Zdenky Vojtěchové. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky součástí plochy změny 450-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

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

V návrhu ÚP pro 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 st. 115, st. 123, část 484/1, 484/18, 484/20 v k.ú. Lány na Důlku vymezeny jako plocha přestavby určená pro plochu se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu, Krajské hygienické stanice Pardubického kraje, došlo v procesu pořízení územního plánu ke změně plochy z „SO“ na „SK“, neboť předmětné pozemky se nachází v blízkosti stávajícího stacionárního zdroje hluku – průmyslová, zemědělská výroba apod. Předmětná lokalita byla zároveň projednána v rámci XX. Změn platného Územního plánu Pardubic, kdy byla s označením XX/66aP vymezena se způsobem využití „SP – SMÍŠENÉ ÚZEMÍ PŘEDMĚTSKÉ“ s ohledem na stabilizované plochy zemědělské výroby, se kterými předmětné plochy sousedí.

Dále doplňujeme, že v plochách s rozdílným způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ je bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech podmíněně přípustné 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. Bydlení je tedy i v ploše „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ při splnění daných podmínek a po bližším posouzení dalších souvislostí možné.

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 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, č.j. OHA/45183/2015/Zr

NÁMITKA Č. 38/B.3

Vojtěchová Zdeňka, Bohumil Kolář

Pardubice

Námitka podána dne 21. 3. 2022, pod č. j.: MmP 33231/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podáváme námitku proti navrhované změně územního plánu v katastru obce Lány na Důlku, Krchleby na pozemku 484/1, 484/18, 484/20 kde jsou ještě bývalé zemědělské stavby 123 a 115. V současné době jsou tyto pozemky určeny jako stavební parcely a proto jsme v lednu dali realitní kanceláři k prodeji ke stavbě domu. Máme s realitní kanceláří smlouvu. V navrhované změně tyto plochy, které jsou v našem vlastnictví, jsou určeny jako plocha smíšená komerční. Nevíme, kdo dal návrh na změnu územního plánu bez našeho vědomí, ale s touto navrhovanou změnou nesouhlasíme.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 115 a 123, pozemkové parcely č. 484/1, 484/18, 484/20, k. ú. Lány na Důlku, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Koláře Bohumila a paní Zdenky Vojtěchové. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky součástí plochy změny 450-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

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

V návrhu ÚP pro 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 st. 115, st. 123, část 484/1, 484/18, 484/20 v k.ú. Lány na Důlku vymezeny jako plocha přestavby určená pro plochu se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

Na základě stanoviska dotčeného orgánu, Krajské hygienické stanice Pardubického kraje, došlo v procesu pořízení územního plánu ke změně plochy z „SO“ na „SK“, neboť předmětné pozemky se nachází v blízkosti stávajícího stacionárního zdroje hluku – průmyslová, zemědělská výroba apod. Předmětná lokalita byla zároveň projednána v rámci XX. Změn platného Územního plánu Pardubic, kdy byla s označením XX/66aP vymezena se způsobem využití „SP – SMÍŠENÉ ÚZEMÍ PŘEDMĚTSKÉ“ s ohledem na stabilizované plochy zemědělské výroby, se kterými předmětná plocha sousedí.

Dále doplňujeme, že v plochách s rozdílným způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ je bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech podmíněně přípustné 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. Bydlení je tedy i v ploše „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ při splnění daných podmínek a po bližším posouzení dalších souvislostí možné.

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 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, č.j. OHA/45183/2015/Zr

NÁMITKA Č. 40/A

Pavla Košařová
Pardubice

Námitka podána dne 28. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36313/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: **NÁMITKY K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PARDUBICE**

Jako vlastník nemovitosti na adrese Bezdíčkova 1307, 530 03 Pardubice a pozemku č. parc. 4668/1 a pozemku č. 4907, podávám následující námitky k územnímu plánu:

1. HRANICE URBANISTICKY CENNÉHO ÚZEMÍ

Nesouhlasíme se stávajícím vymezením hranice „urbanisticky cenného území“ vyznačeného jako U 07 v hlavním výkrese návrhu nového územního plánu. Navržená hranice je ohraničena na severu ulicí Husovou, ze západu ulicí Wintrova I., z jihu ulicí Sezemická a z východu je nepochopitelně zalomená do ulice Ve Lhotkách a následně za ulicí Sakařovou částečně do ulice Bezdíčkova. Z tohoto území je tak vyčleněna čistá linie Sezemické ulice s oboustranně vybudovanými bytovými domy a bloková výstavba mezi ulicemi Sezemická, Věry Junkové, Sakařova a Bezdíčkova. Přitom tato zástavba bytovými domy vytváří urbanizované území s blokovou zástavbou s přilehlým veřejným prostranstvím a vilovou zástavbu organicky uzavírá a vytváří stabilizované prostředí, které by nemělo být narušováno novotvory nebo novými bytovými domy a mělo by si zachovat stávající charakter.

Požaduji proto hranici „urbanisticky cenného území“ upravit dle přílohy

2. ÚPRAVA PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V textové části upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání jsou v kapitole F3 „Podmínky prostorového uspořádání území“ - odstavci F.3.2 „Typy struktur zástavby“ územním plánem stanoveny podmínky pro „cílové uspořádání a charakter zástavby“.

Na straně 164 jsou tyto podmínky konkretizovány pro „OBH - otevřenou blokovou hmotnou zástavbu“.

V případě OBH je pro přípustné porušení struktury a charakteru zástavby povoleno

- areálová zástavba např. mateřské školy, základní školy či jiného zařízení občanského vybavení

. drobná architektura (altány, odpočívadla, samostatné herní prvky apod.) a dětská hřiště ve veřejných prostranstvích

. uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV- veřejné prostranství, veřejná zeleň

. nepřípustné jsou stavby pro bydlení

Žádám omezit v těchto blocích podlažnost případné zástavby na jedno podlaží se zelenou střechou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části 1 i 2 bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Upravený návrh územního plánu se s ohledem na znění ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 52 stavebního zákona projednává na opakovaném veřejném projednání pouze v rozsahu provedených úprav.

Hranice urbanisticky cenného území, do kterého byla zařazena v námitce řešená lokalita, se od posledního veřejného projednání Návrhu územního plánu Pardubice (2018) nezměnila. Námitka se tak netýká měněné části návrhu územního plánu a z toho důvodu je bezpředmětná.

Nad výše uvedenou skutečnost pořizovatel uvádí, že úlohou územního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci s ohledem na kvalitu vystavěného území a s ohledem na ochranu hodnot v území. Urbanisticky cenné území je vymezeno v rozsahu vilové čtvrti, a tedy nemůže zahrnovat zástavbu bytových domů

vzniklých v pozdější době. Ochrana vnitrobloků je zajištěna v podmínkách pro cílové uspořádání a charakter zástavby pro strukturu OBH. Co se týče omezení podlažnosti, je zde konkrétně uvedeno následující:

Uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající podmínkám využití a podmínkám prostorového uspořádání ploch ZV; nepřipustné jsou stavby pro bydlení

Podmínky využití a prostorového uspořádání ploch ZV jsou definovány tak, že maximální výška solitérních staveb je 6 metrů a zároveň 1 nadzemní podlaží, tedy případné umístění staveb ve vnitrobloku je v ÚP regulováno v souladu s požadavkem uvedeným v námitce.

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 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. 40/B

Jana Křenková

Pardubice

Námitka podána dne 28. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36311/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: **NÁMITKY K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PARDUBICE**

Jako vlastník nemovitosti na adrese Bezdíčkova 1307, 530 03 Pardubice a pozemku č. parc. 4668/1 a pozemku č. 4906, podávám následující námitky k územnímu plánu:

1. HRANICE URBANISTICKY CENNÉHO ÚZEMÍ

Nesouhlasíme se stávajícím vymezením hranice „urbanisticky cenného území“ vyznačeného jako U 07 v hlavním výkrese návrhu nového územního plánu. Navržená hranice je ohraničena na severu ulicí Husovou, ze západu ulicí Wintrova I., z jihu ulicí Sezemická a z východu je nepochopitelně zalomená do ulice Ve Lhotkách a následně za ulicí Sakařovou částečně do ulice Bezdíčkova. Z tohoto území je tak vyčleněna čistá linie Sezemické ulice s oboustranně vybudovanými bytovými domy a bloková výstavba mezi ulicemi Sezemická, Věry Junkové, Sakařova a Bezdíčkova. Přitom tato zástavba bytovými domy vytváří urbanizované území s blokovou zástavbou s přilehlým veřejným prostranstvím a vilovou zástavbu organicky uzavírá a vytváří stabilizované prostředí, které by nemělo být narušováno novotvary nebo novými bytovými domy a mělo by si zachovat stávající charakter.

Požaduji proto hranici „urbanisticky cenného území“ upravit dle přílohy

2. ÚPRAVA PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V textové části upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání jsou v kapitole F3 „Podmínky prostorového uspořádání území“ - odstavci F.3.2 „Typy struktur zástavby“ územním plánem stanoveny podmínky pro „cílové uspořádání a charakter zástavby“.

Na straně 164 jsou tyto podmínky konkretizovány pro „OBH - otevřenou blokovou hmotnou zástavbu“.

V případě OBH je pro přípustné porušení struktury a charakteru zástavby povoleno

- areálová zástavba např. mateřské školy, základní školy či jiného zařízení občanského vybavení

. drobná architektura (altány, odpočívadla, samostatné herní prvky apod.) a dětská hřiště ve veřejných prostranstvích

. uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV- veřejné prostranství, veřejná zeleň

. nepřípustné jsou stavby pro bydlení

Žádám omezit v těchto blocích podlažnost případné zástavby na jedno podlaží se zelenou střechou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je v části 1 i 2 bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Upravený návrh územního plánu se s ohledem na znění ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 52 stavebního zákona projednává na opakovaném veřejném projednání pouze v rozsahu provedených úprav.

Hranice urbanisticky cenného území, do kterého byla zařazena v námitce řešená lokalita, se od posledního veřejného projednání Návrhu územního plánu Pardubice (2018) nezměnila. Námitka se tak netýká měněné části návrhu územního plánu a z toho důvodu je bezpředmětná.

Nad výše uvedenou skutečnost pořizovatel uvádí, že úlohou územního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci s ohledem na kvalitu vystavěného území a s ohledem na ochranu hodnot v území. Urbanisticky cenné území je vymezeno v rozsahu vilové čtvrti, a tedy nemůže zahrnovat zástavbu bytových domů

vzniklých v pozdější době. Ochrana vnitrobloků je zajištěna v podmínkách pro cílové uspořádání a charakter zástavby pro strukturu OBH. Co se týče omezení podlažnosti, je zde konkrétně uvedeno následující:

Uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající podmínkám využití a podmínkám prostorového uspořádání ploch ZV; nepřipustné jsou stavby pro bydlení

Podmínky využití a prostorového uspořádání ploch ZV jsou definovány tak, že maximální výška solitérních staveb je 6 metrů a zároveň 1 nadzemní podlaží, tedy případné umístění staveb ve vnitrobloku je v ÚP regulováno v souladu s požadavkem uvedeným v námitce.

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 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. 41

Karel Kovář
Pardubice

Jan Kovář
Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37148/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

ROZŠÍŘIT PLOCHU STÁVAJÍCÍCH ZAHRÁDEK V LOKALITĚ NA LEŽÁNKÁCH DO CELKOVÉ PLOCHY VYZNAČENÉ V PŘÍLOZE.

TAKTO OHRANIČENÉ PLOŠE PŘIŘADIT FUNKCI STÁVAJÍCÍ PLOCHY ZAHRÁDEK RZ (případně v kombinaci s SR). ZRUŠIT VYVLASTNĚNÍ 635-K U TĚTO PLOCHY.

NÁHRADU ZA TAKTO ZRUŠENOU ČÁST LBC 162 PŘENĚST DO PLOCHY OZNAČENÉ V PŘÍLOZE JAKO "NÁHRADA ZA LBC".

příloha č. 1 zakresl. námítky do výřezu ÚP k prvnímu veřejnému jednání

Odůvodnění námítky:

NEMALÁ ČÁST SPOLUOBČANŮ OBÝVAJÍCÍ BYTY V SÍDLIŠTÍCH VĚTŠINOU V PANELOVÝCH DOMECH MÁ ZÁJEM O DROBNÉ FARMÁŘENÍ PRO VLASTNÍ POTŘEBU, VE VLASTNÍ ZAHRÁDCE NEJLÉPE V DOCHÁZKOVÉ NEBO JÍZDNÍM KOLEM DOSTUPNÉ VZDÁLENOSTI OD BYTU.

REAGOVAT NA TENTO ZÁJEM BY ÚZEMNÍ PLÁN MOHL ALESPON V MALÝM ROZŠÍŘENÍM PLOCH RZ OPROTI SOUČASNÉMU STAVU.

VLASTNÍCI PŘEVAŽUJÍCÍ VÝMĚRY POZEMKŮ VE VYZNAČENÉ OBLASTI JSOU PŘIPRAVENI POPTÁVKU PO ZAHRÁDKÁCH USPOKOJIT PODROBNÝM ŘEŠENÍM V ÚZEMÍ ZEJMÉNA V NÁVAZNOSTI NA ÚZEMÍ "SUCHÉHO POLDRU".

POZNÁMKY:

K SUCHÉMU POLDRU VLASTNÍCI ČÁSTI ÚZEMÍ, NA KTERÉM JE POLDR NAVRŽEN, UVÁDĚJÍ, ŽE JEHO POTŘEBA BYLA JIŽ DRUHOU AKTUALIZACÍ ZUR V SRPNU 2014 JAKO VPS PP06 ZRUŠENA A ANI PO TŘETÍ AKTUALIZACI NENÍ TOTO OPATŘENÍ V ZUR UVEDENO.

POKUD JDE O SOUČASNOU ARGUMENTACI, ŽE ZASTAVITELNÁ ÚZEMÍ NA HORNÍM A STŘEDNÍM TOKU "SPOJILSKÉHO ODPADU" BUDOU GENEROVAT MNOŽSTVÍ DEŠŤOVÝCH VOD JEN TOLIK:

1. SOUVISEJÍCÍ LEGISLATIVA (VODNÍ ZÁKON A VYHLÁŠKA 501/2006) VYŽADUJÍ ZASAKOVÁNÍ SRÁŽEK NA POZEMCÍCH STAVEB.
2. GEOLOGICKÉ POMĚRY ZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ V HORNÍM A STŘEDNÍM TOKU SPOJILSKÉHO ODPADU JSOU K ZASAKOVÁNÍ VHODNÉ.
3. ZASAKOVAT LZE I SRÁŽKY ZE ZPEVNĚNÝCH PLOCH.
4. ÚP OBCE SPOJIL OBSAHUJE PLOCHOU ROZMĚRNÝ POLDR.
5. ZADÁNÍ ÚP PARDUBICE Z ROKU 2011 V KAPITOLE 7.2.2 UVÁDÍ, ŽE "DÁLE BUDE přeřešena koncepce akumulace povrchových vod Spojilského odpadu ve vztahu k plánované výstavbě suchého poldru v katastru obce Spojil.

V NÁVRHU ÚP PARDUBICE SE NEPODARIL DOHLEDAT, ŽE BY DOŠLO K "PŘEŘEŠENÍ" TĚTO KONCEPCE.

Přílohy

č. 1 zakresl. námítky do výřezu ÚP k prvnímu veřejnému projednání

č. 2 výťah z první aktualizace ZUR rušící VPS PP06 Poldr Pardubice

č. 3 vyznačení pozemků autorů námítky

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1424/4, 1424/7, 1413/2, 1413/3, 1413/1, 1413/4, k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN Ing. arch. Jan Kovář, Ing. Karel Kovář, Holeček Miloš. Namítající je spoluvlastníkem uvedených pozemků.

Požizovatel 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*.

Námítka, v části 1 připomínka, směřuje do těchto oblastí:

- 1) rozšířit plochu stávajících zahrádek Na Ležánkách, které jsou v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání vymezeny se způsobem využití RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH o pozemky p.č. 1424/4, 1424/7, 1413/2, 1413/3, 1413/1, 1413/4, k.ú. Pardubice ve spoluvlastnictví namítajícího;
 - této rozšířené části přiřadit způsob využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“, případně kombinaci „RZ– REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“ a „SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ“;
- 2) zrušit vyvlastnění u plochy 635-K;
- 3) přemístit část LBC 162 severněji.

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.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky, resp. připomínky posoudil a sděluje následující:

Ad1) Plocha stávající zahrádkářské kolonie Na Ležánkách (v rozsahu vymezeném v rámci podání) byla v návrhu ÚP pro veřejné projednání vymezena se způsobem využití „NK – KRAJINNÁ ZELENĚ“ jako plocha změny v krajině s ozn. 633-K. Na základě nesouhlasu vlastníků předmětných pozemků byl potvrzen stávající stav a vymezení předmětné lokality bylo změněno. V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla tedy lokalita zahrádek vymezena se způsobem využití „RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“ jako stabilizovaná.

Pozemky parc.č. 1413/1, 1413/3, 1413/4, 1424/4 v k.ú. Pardubice jsou v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání zařazeny do stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ. Pozemky parc. č. 1413/2, 1424/7, k.ú. Pardubice jsou v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání zařazeny do plochy změny 635-K se způsobem využití NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ. Vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití je zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“.

V předmětné lokalitě, kam má být rozšířena plocha zahrádkářské kolonie, se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **nezměnilo**, v návrhu ÚP pro veřejné projednání byly předmětné pozemky vymezeny shodně (došlo pouze ke změně názvu plochy v souladu s aktualizací metodiky MINIS – více viz níže).

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

Pozemky p.č. 1424/7 a 1413/2 v k.ú. Pardubice jsou v návrhu územního plánu vedeny v ploše 635-K plocha přírodní NP. Územní plán vymezil tuto plochu pro doplnění systému sídelní zeleně. Plocha je vymezena z důvodu zajištění funkčnosti a celistvosti skladebných částí ÚSES (Územní systém ekologické stability). Tato plocha představuje 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, 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; změnilo se pouze zařazení pozemků do plochy s rozdílným způsobem využití, tj. původní plocha NK – zeleň krajinná se na základě požadavku dotčeného orgánu změnila na plochu NP – plocha přírodní. Rozsah LBC 162 zůstane v návrhu územního plánu vymezen na pozemcích dotčených námitkou beze změny.

Rozšíření zahrádkářské osady je v rozporu s výše uvedenými principy vymezení a fungování skladebných částí ÚSES.

Ad2 a 3) Rozsah plochy 635-K na pozemcích p.č. 1424/7 a 1413/2 v k.ú. Pardubice se oproti předchozí etapě nezměnil, změnilo se pouze zařazení pozemků do plochy s rozdílným způsobem využití, tj. původní plocha NK – zeleň krajinná se na základě požadavku dotčeného orgánu změnila na plochu NP – plocha přírodní. Plocha 635-K zůstane v návrhu územního plánu vymezena jako veřejně prospěšné opatření VU104, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Řešené pozemkové parcely č. 1424/4, 1424/7, 1413/2, 1413/3, 1413/1, 1413/4 v k.ú. Pardubice byly součástí LBC 162 v rámci návrhu již od společného jednání a zůstaly tak i nadále, tedy i pro veřejné a opakované veřejné projednání.

Koordinace vymezení ÚSES regionální a nadregionální hierarchické úrovně je zakotvena v ZÚR PK. 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 (úplné znění po 4. aktualizaci) 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, jak se stalo v případě plochy ZV z důvodu veřejného zájmu rozvoje parku sloužícího pro veřejnost, při dodržení potřebných parametrů koridoru.

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.

V této části je námitka bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme následující:

Objasnění změny názvu plochy s rozdílným způsobem využití: Návrh územního plánu stanovoval plochy s rozdílným způsobem využití, které byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a v souladu se standardem pro zpracování územních plánů v GIS - **MINIS z 04/2010**. V důsledku zpracované **aktualizace MINIS v roce 2018**, uvádějící MINIS v soulad se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. ve znění po novele č. 225/2017 Sb., v soulad s vyhláškou č. 500/2006 Sb. ve znění po novele vyhláškou č. 13/2018 Sb. a v soulad s metodickým doporučením MMR „Vymezení koridorů veřejné dopravní a technické infrastruktury v územním plánu“ (2017/11), bylo nutné některé plochy s rozdílným způsobem využití přejmenovat. A v tomto důsledku došlo ke změně označení a názvu ploch z „NK – ZELEŇ KRAJINNÁ“ na „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

K poznámce namítajícího ohledně plochy 636-K pro účely suchého poldru dále uvádíme: v souladu s koncepcí odvádění odpadních vod a ochrany území před povodněmi bylo rozhodnuto o vymezení ploch pro výstavbu poldru 636-K v lokalitě severně od Spojliského odpadu při pravém břehu vodního toku Halda a obnovu zaniklého Nového rybníka v ploše 637-K. Plochy byly vymezeny na základě již dříve zpracovaných podkladů, původních ZÚR Pardubického kraje (kde byl vymezen polder Pardubice jako protipovodňové opatření PPO6) a s ohledem na historickou stopu vodních ploch dle mapových podkladů např. Stabílního katastru. Aktualizací č. 1 ZÚR PK bylo vymezení opatření PPO6 zrušeno - důvodem byla skutečnost, že polder nemá nadmístní význam a je vymezen v Územním plánu Pardubic. Důvody pro zrušení vymezení poldru v ZÚR PK byly tedy spíše formálního rázu; protipovodňová ochrana je nicméně nadále aktuálním tématem a její řešení vyplývá ze všech nadřazených dokumentací a právních předpisů. S ohledem na absenci věcných důvodů pro zrušení poldru bylo jeho vymezení v návrhu ÚP Pardubice ponecháno, neboť se jedná o dlouhodobě územně stabilizovaný záměr.

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 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. 42

Pavel Heřmanský
Pardubice

Jan Kovář
Pardubice

Námitka podána dne 28. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36365/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Namítající požadují, aby byla novým územním plánem stávající plocha zastavěná „starou myslivnou“ ve funkční zóně dle platného ÚP - BV rozšířena severním směrem o plochu cca 2000m², jak je vyznačeno v příloze č.1 a tak byl alespoň částečně obnoven stav, který je zaznamenán na historických mapách.

Odůvodnění námitky:

ODŮVODNĚNÍ Z HLEDISKA HISTORICKÉHO A TECHNICKÉHO

Námitka se vztahuje k tomu, co bylo předmětem posuzování 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 kdysi další stavení a zahrada. Pozůstatkem tohoto stavu je celý stávající pozemek p.č. 460/2, na kterém se stavby a zahrada nacházely. Po asanaci staveb bylo zbořeniště a zahrada rozorány do současné podoby. -dopravně je místo přístupné po veřejné komunikaci -napojení na elektřinu je v místě ze stávajícího nadzemního vedení 1 kV -zdroj vody je realizován v podobě studny u "staré myslivny" a na doplnění bude nově realizován zdroj nový v místě a na pozemku námitky -dešťové vody budou likvidovány vsakem na pozemku námitky -splaškové vody budou likvidovány v domovní ČOV s vyvedením vyčištěné vody do drenážního systému, který bude celý umístěn na p.č. 460/2, jehož výměra přes 6.000 m² tomuto účelu plně vyhovuje. Na ČOV bude připojena „stará myslivna“, která nemá likvidaci splašků uspokojivě vyřešenu.

ODŮVODNĚNÍ Z HLEDISKA ZÁBORU ZĚMĚDĚLSKÉHO 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 posuzována v XX. změně ÚP
- č.4 výtah ze SEA, lokalita 37a
- č.5 historická mapa
- č.6 výpis z LV namítajících

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka 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 jsou vlastníky 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.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „B- BYDLENÍ“ na předmětném pozemku, jehož část (v rozsahu cca 2000 m²) namítající požaduje vymežit jako plochu pro bydlení v návaznosti na stavební parcely č. 22, 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 opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námítka 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení plochy s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Nad rámec výše uvedeného poskytujeme tyto informace:

Dle historických map nebylo dohledáno, že by myslivna v minulosti zabírala větší plochu.

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 záborům 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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

Ing. Karel Kovář a Miloš Holeček
zastupuje na základě plné moci
Ing. arch. JAN KOVÁŘ
Pardubice

Námitka podána dne 28. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36368/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

PŘEDMĚTEM NÁMITKY JE ZASTAVITELNÁ PLOCHA RRe 82z.

V PŘÍLOHÁCH JSOU ZOBRAZENY PODROBNOSTI VZTAHUJÍCÍ SE K NÁMITCE A NÁMITKA JE ŘÁDNĚ A OBSÁHLE ODŮVODNĚNA.

Namítající ZÁSADNĚ NESOUHLASÍ s tím, aby bylo novým územním plánem zastavitelné území RRe 82/z změněno na území nezastavitelné, neboť mu tím bude způsobena prokazatelná újma.

Odůvodnění námítky:

Na využití pozemků v zastavitelném území RRe 82z mají vlastníci kompletně zpracovanou a téměř kompletně projednanou dokumentaci pro územní rozhodnutí (DUR) na umístění stavby „BIOFARMY PARDUBICE“. Na pozemcích jsou v rámci přípravy této stavby již zřízeny tři hlubinné vrty s vodoprávním povolením na odběr vody pro zásobování biofarem, v realizaci jsou elektropřípojky v režii ČEZ Distribuce a.s. a k dispozici jsou souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy k navrhovaným stavbám.

PODROBNÉ ODŮVODNĚNÍ VYCHÁZEJÍCÍ ZE ZNALOSTI ÚZEMÍ ZÍSKANÉ PROJEKTOVOU A REALIZAČNÍ PŘÍPRAVOU STAVEB V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ JE OBSAHEM PŘÍLOH K NÁMITCE.

V případě, že námitce nebude vyhověno, citujeme z §102 Stavebního zákona - náhrady za změnu v území. „Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu stavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku“.

Dosud vynaložené náklady budou prokázány smlouvami, daňovými doklady a dalšími materiály jednoznačně definujícími způsobenou újmu.

Poznámka

K námitce se samostatně připojí vlastníci/vlastníci dalších pozemků v území RRe 82z.

HORNÍ POLABINY - LABSKÉ KOUTY

NÁMITKA VLASTNÍKŮ POZEMKŮ DOTČENÝCH NÁVRHEM ÚP

ÚZEMÍ DOTČENÉ NÁMITKOU A JEHO SOUČASNÝ STAV

V platném územním plánu (ÚP) po XX. Změně se jedná o **zastavitelné území** označené jako RRe 82/z.

Takto označené území je součástí rozsáhlé lokality při severní hranici urbanizované části statutárního města Pardubic mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem. V zastavěné části uvedené lokality se nyní nacházejí desítky objektů (cca 80) pro rodinnou rekreaci. Nezastavěnou část lokality tvoří několik pozemků zemědělsky obhospodařovaných včetně výše uvedené zastavitelné plochy.

Území RRe 82/z je mimo jiné tvořeno pozemky

Číslo parcely	Druh pozemku	Celková výměra v m2	Třída ochrany
p.č. 1538/1	orná půda	6008	IV
p.č. 1538/21	orná půda	6008	IV
p.č. 1538/22	orná půda	6010	IV
p.č. 1450/1	orná půda	9636	IV část o výměře cca 2400 m2

Na využití těchto pozemků mají vlastníci kompletně zpracovanou a téměř kompletně projednanou dokumentaci pro územní rozhodnutí (DUR) na umístění stavby „BIOFARMY PARDUBICE“. Na pozemcích jsou v rámci přípravy této stavby již zřízeny tři hlubinné vrty s vodoprávním povolením na odběr vody pro zásobování biofarem, v realizaci jsou elektropřípojky v režii ČEZ Distribuce a.s. a k dispozici jsou souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy mimo jiné i orgánu památkové ochrany (místo stavby se nachází v ochranném pásmu hradu Kunětická Hora).

NÁMITKA

Namítající ZÁSADNĚ NESOUHLASÍ s tím, aby bylo novým územním plánem výše uvedené zastavitelné území RRe 82/z změněno na území nezastavitelné. Území musí zůstat zastavitelné a to stavbami, které jsou navrženy dle nyní platného ÚP.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY Z HLEDISKA ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Celá plocha RRe 82/z je zařazena do IV. třídy ochrany ZPF (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou. Horší půda je již jen v V. třídě). Ve prospěch realizace záměru „BIOFARMY PARDUBICE“ je vydáno pod č.j. MmP/128601/JH a sp.zn. MmP/128601/2021 závazné stanovisko k vyjmutí ze ZPF na část pozemků dotčených stavbami a zpevněnými plochami.

Zpevněné plochy na parcelách biofarem činí necelých 20% z jejich celkové výměry. Směrná část platného ÚP uvádí koeficient zastavitelnosti 0,5 tj. 50%.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY Z HLEDISKA EKONOMICKÉHO

V případě, že námitce nebude vyhověno, citujeme z **§102 Stavebního zákona - náhrady za změnu v území**. „Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo **vydáním nového územního plánu**, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu stavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku“.

Dosud vynaložené náklady jsou prokázány smlouvami, daňovými doklady a dalšími materiály jednoznačně definujícími způsobenou újmu.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY Z HLEDISKA MAJETKOPRÁVNÍCH VZTAHŮ K PŘÍLEHLÝM POZEMKŮM

Nesoulad mezi skutečností a pozemkovou mapou ilustrují přílohy č. 2 až 4. Jde o to, že stávající vozovka účelové komunikace umožňující přístup k chatám a pozemkům, nevede v plném rozsahu po pozemku p.č. 1513/21, který je pro komunikaci určen a takto veden i v KN. Vozovka je odsunutá směrem od rekreačních chat na východ do soukromých pozemků namítajících.

Oplocení chat zvětšuje jejich pozemky na úkor p.č. 1513/21, do kterého pozemky chat zasahují.

Zpracovaná DUR Biofarmy Pardubice tuto okolnost řeší geometrickým plánem současného stavu a namítající jsou připraveni současný stav v území napravit.

ZÁVĚR

Při veřejném projednání dne 23.3.2022 se potvrdil předpoklad namítajících ohledně ploch pro zahrádky. Část obyvatelů panelových sídlišť postrádá možnost vlastnit svoji zahrádku v docházkové nebo „cyklodojezdové“ vzdálenosti od bydliště v panelovém bytě. Územní plán prostor pro tuto aktivitu redukuje na konzervaci stávajícího stavu.

Poloha území námitky ve vztahu k navrženému využití v rámci Statutárního města Pardubice dle nyní platného ÚP je vhodnější než současná zemědělská velkovýroba.

Zbytek plochy meandru označený v nyní platném ÚP indexem A by s výjimkou plochy LBC 163 byl pro uvedený účel vhodný.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

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

Námítka směřuje proti vymezené nezastavitelné ploše v rozsahu plochy RRe – Rekreační areály s označením 82/z, kterou vymezuje platný Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení nezastavitelné plochy NSz – plocha smíšená nezastavěného území zemědělská od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

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 (č.j. MmP 26847/2016 ze dne 15.4.2016) 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). Na základě výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury ČR (č.j. MmP 26847/2016 ze dne 15.4.2016) k lokalitě 172-Z, v návrhu pro společné jednání, s jejímž vymezením z důvodu výše uvedeného dotčený orgán nesouhlasil, nebylo v tomto případě uplatněno usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021.

V zastavěné části dané lokality se nachází stavby pro rekreaci v zahrádkové osadě. Nový územní plán zahrnuje tyto plochy v souladu s daným stavem do ploch RZ – rekreace v zahrádkových osadách. Pozemky dotčených vlastníků (1538/1, 1538/21, 1538/22) jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda. Jedná se o pozemky k zemědělství, které nejsou určené k zastavění. Vlastníci dotčených pozemků měli a mají možnost tyto své pozemky zastavět do doby, než bude územní plán změněn. Pokud vlastníci tyto pozemky nezastavěli, nebo se prokazatelně nepokusili je zastavět pro vymezený účel (např. nezískali pravomocné územní rozhodnutí či stavební povolení), jde to plně k jejich tíži. Vlastníci nemají právní nárok na to, že způsob využití území zůstane beze změny. Na tom nemění nic ani teprve aktuálně projednávaná dokumentace pro územní rozhodnutí.

Požizovatel si je vědom skutečnosti, že bylo v rámci probíhajícího územního řízení ve věci záměru „Biofarmy“ vydáno souhlasné závazné stanovisko – souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu Magistrátem města Pardubic, odboru životního prostředí. Pořizovatel nicméně uvádí, že změna územního plánu nemění druh pozemku ani jeho ochranu a na souhlasné závazné stanovisko s odnětím dotčených pozemků ze zemědělského půdního fondu nemá vliv. Vydaný kolaudační souhlas ke stavbě kabelového vedení 1kV za účelem připojení třech nových odběrných míst na pozemcích parc. č. 1513/21, 1538/1, 1538/21, 1538/22 v katastrálním území Pardubice ze dne 19.7.2023 (Č.j.: MmP 97282/2023) ani vydaná rozhodnutí odboru životního prostředí ke stavbě třech vrtaných studen ze dne 1.3.2022 (Č. jednací: OŽP/VOD/24444/22/No, OŽP/VOD/24426/22/No, OŽP/VOD/24409/22/No) nezakládají právní nárok na to, že způsob využití území zůstane beze změny.

K předloženému odůvodnění námitky z hlediska majetkoprávních vztahů k přilehlým pozemkům uvádíme, že podatelé nejsou vlastníky pozemku p. č. 1513/21. Nadto se nesoulad právního a faktického stavu jednotlivých pozemků neřeší prostřednictvím změny územního plánu. Jedná se o námitku soukromoprávní, která se nevztahuje ke změně územního plánu. K závěru předloženého odůvodnění námitky uvádíme, že plocha LBC 163 (631-K) se podatelů námitky nijak nedotýká. Nejedná se o pozemky, které jsou ve vlastnictví podatele, a podatel proto nemůže být navrhovaným řešením dotčen na svých právech. 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.

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
- Spis příslušného stavebního úřadu č. 101082/2023 (řízení: umístění stavby – Biofarmy Pardubice)
- Spis odboru životního prostředí č. MmP 8355/2022 (rozhodnutí – 3x studna vrtaná)
- Spis odboru životního prostředí č. MmP/128601/2021 (závazné stanovisko – souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu)
- Spis příslušného stavebního úřadu č. 93263 /2023 (kolaudační souhlas kabelové vedení)
- Stanovisko Ministerstva kultury České republiky, č.j. MmP 26847/2016 ze dne 15.4.2016.

NÁMITKA Č. 44

Karel Kovář
Pardubice

Jan Kovář
Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37147/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

PLOCHU VYZNAČENOU V GRAFICKÉ PŘÍLOZE PONECHAT TAK, JAK BYLA PREZENTOVÁNA PŘI PRVNÍM VEŘEJNÉM JEDNÁNÍ.

Odůvodnění námítky:

V TEXTOVÉ ČÁSTI ZUR PARDUBICKÉHO KRAJE PO AKTUALIZACI Č.3 JE MĚSTO PARDUBICE OZNAČENO V KAPITOLE 2.5.1 JAKO "VYŠŠÍ CENTRUM OSÍDLENÍ" LEŽÍCÍ V ROZVOJOVÉ OBLASTI REPUBLIKOVÉ ÚROVNĚ. JSOU STANOVENY ZÁSADY PRO USMĚŘŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO ROZVOJE - MIMO JINÉ TAKÉ "ROZVÍJET BYDLENÍ A EKONOMICKÉ AKTIVITY" A V NEPOSLEDNÍ ŘADĚ "POŽADOVAT ŘEŠENÍ DALŠÍHO VÝVOJE ÚZEMÍ V DLOUHODOBÝCH SOUVISLOSTECH" A " ROZVOJ BYDLENÍ ORIENTOVAT DO LOKALIT S MOŽNOSTÍ KVALITNÍ VEŘEJNÉ DOPRAVY".

K UVEDENÝM ZÁSADÁM JE NUTNÉ PODOTKNOUT, ŽE:

1. ÚZEMNÍ PLÁN SE ZPRACOVÁVÁ NA OBDOBÍ ALESPŮŇ DVACETI LET OD JEHO SCHVÁLENÍ.
2. DNES JIŽ VELICE REÁLNÁ REALIZACE TZV. "SEVEROVÝCHDNÍHO OBCHVATU" JE ZÁRUKOU KVALITNÍ DOPRAVNÍ DOSTUPNOSTI ÚZEMÍ NÁMITKY.

ARGUMENTACE NESENÁ MOTIVEM "ZPÁTKY DO MĚSTA" VYCHÁZÍ ZE ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z ROKU 2011. NYNÍ PO UPLYNUTÍ JEDENÁCTI LET JE NEZBYTNÉ REAGOVAT NA AKTUÁLNÍ SITUACI V PARDUBICÍCH, KDY DOŠLO K VYUŽITÍ NĚKTERÝCH AREÁLŮ UVNITŘ MĚSTA A MOTIV "ZPÁTKY DO MĚSTA" JIŽ MÁ SVÉ LIMITY.

ARGUMENTACE O ZÁBORU NEJCENNĚJŠÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY V I. A II. TŘÍDĚ OCHRANY NENÍ NA MÍSTĚ NEBOŽ PŘEVÁŽNÁ ČÁST VYZNAČENÉHO ÚZEMÍ NÁMITKY LEŽÍ PODLE AKTUÁLNÍCH ÚDAJŮ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ VE IV. TŘÍDĚ OCHRANY.

ÚZEMÍ MEZI SEVEROVÝCHODNÍM OBCHVATEM, ŘEKOU LABE, A OBLASTÍ HŮRKA MÁ DLE ZADÁNÍ NOVÉHO ÚP "VYSOKÝ ROZVOJOVÝ POTENCIÁL".

ZÁVĚR

ZE VŠECH VÝŠE UVEDENÝCH DŮVODŮ POKLÁDÁME ZA LEGITIMNÍ A LOGICKÉ POŽADOVAT, ABY BYLA PRO ROZVOJ MĚSTA ZACHOVÁNA ZASTAVITELNOST SEGMENTU ÚZEMÍ VYZNAČENÉHO V NÁMITCE. DŮVODNĚ PŘEDPOKLÁDÁME, ŽE SE K NAŠÍ NÁMITCE PŘIPOJÍ VLASTNÍCI I DALŠÍCH POZEMKŮ V UVEDENÉ LOKALITĚ.

Přílohy

- č. 1 Zákres námítky do hlavního výkresu k prvnímu veřejnému projednání
- č. 2 Vyznačení pozemků autorů námítky

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1455/54, č. 1455/32, č. 1459, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Ing. arch. Jan Kovář, Ing. Karel Kovář, Holeček Miloš. Namítající jsou spoluvlastníci 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.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“ na předemtných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochy odpovídající návrhu pro veřejné projednání Územního plánu Pardubic, tedy na plochy se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a v části podél SV obchvatu se způsobem využití „ZV - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEN“.

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:

V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání jsou pozemky parc. č. 1455/54 a 1455/32 součástí plochy se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a „ZV - VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEN“, pozemek parc.č. 1459 plochy se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

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

Zákon č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu (§4, odst.3) určuje 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.

Pozemek p.č. 1455/54 v k.ú. Pardubice o výměře 10758 m² zapsaný na LV 51 s druhem pozemku „orná půda“ má dle katastru nemovitostí následující kód bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“):

- 35600 - výměra 10758 m² – Třída ochrany I. – nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně.

Pozemek p.č. 1455/32 v k.ú. Pardubice o výměře 38734 m² zapsaný na LV 51 s druhem pozemku „orná půda“ má dle katastru nemovitostí následující kódy bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“):

- 35600 - výměra 30568 m² – Třída ochrany I. – nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně.
- 35500 - výměra 8166 m² – Třída ochrany IV. – podprůměrně produkční půda s omezenou ochranou.

Pozemek p.č. 1459 v k.ú. Pardubice o výměře 13568 m² zapsaný na LV 51 s druhem pozemku „orná půda“ má dle katastru nemovitostí následující kódy bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen „BPEJ“):

- 35600 - výměra 6551 m² – Třída ochrany I. – nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně.
- 35500 - výměra 7017 m² – Třída ochrany IV. – podprůměrně produkční půda s omezenou ochranou.

V návrhu pro veřejné projednání byly pozemky p.č. 1455/54, 1455/32 a 1459 v k.ú. Pardubice zařazeny do plochy 429-Z pro navrhovaný účel B - BYDLENÍ. Ministerstvo životního prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10, vydalo dne 04.07.2018 následující stanovisko k ochraně ZPF (§ 4 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb.):

Nové plochy 429-Z, 436-Z, navrhovaný účel B - bydlení, jsou umísťovány do lokality Nový rybník, na půdy I. a IV. třídy ochrany, mají celkovou rozlohu 30,6797 ha, z toho více než 15 ha na půdách I. třídy ochrany. Pořizovatel

uvádí, že veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkce Pardubic jako regionálního centra, optimálních podmínek pro bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v rámci kompaktního města jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Ministerstvo nesouhlasí s navrženými plochami, nebyla prokázána nezbytnost záboru pro daný účel, nebyla prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF (§ 4 odst.2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb.). V k. ú. Pardubice je na základě návrhu ÚP i na základě platného ÚP vymezena celá řada jiných ploch pro bydlení, a to i dlouhodobě nevyužitých.

Na základě nemožnosti prokázání převahy nezbytnosti záboru pro účel bydlení nad zájmem ochrany ZPF byla plocha 429-P vypuštěna z návrhu. Pozemky p.č. 1455/54, 1455/32, 1459 v k.ú. Pardubice zůstanou v návrhu územního plánu v ploše 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Stanovisko Ministerstva životního prostředí, č.j. 50349/2018, ze dne 4.7.2018

NÁMITKA Č. 45

Karel Kryštof
Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36981/2022

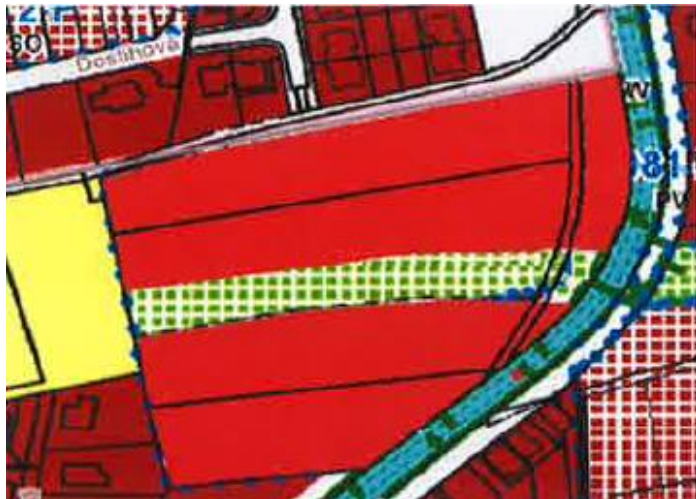
ZNĚNÍ NÁMITKY:

NÁMITKA K NOVÉMU ÚZEMNÍMU PLÁNU MĚSTA PARDUBICE

Jakožto vlastník pozemku č. 34 v k. ú. Popkovice nesouhlasím s novým návrhem ÚP, který tento pozemek č. 34 v k. ú. Popkovice zařazuje jako pozemek označený ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň. V žádném případě na pozemek č. 34 v k. ú. Popkovice nemá a nebude mít veřejnost přístup, proto je v rámci nového ÚP nežádoucí tento pozemek označovat jako ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň, když pro veřejné účely a veřejnost sloužit nikdy nebude. Po dohodě s okolními vlastníky pozemků 35 a 39/1 v k. ú. Popkovice budou tyto pozemky zaplacený a označeny, tak aby byl znemožněn přístup veřejnosti a volného pobíhání psů na soukromých pozemcích.

Žádám, aby tento pozemek č. 34 v k. ú. Popkovice byl jako v minulosti (v roce 2006) označen jako plocha pro nízkopodlažní bydlení předměstské, nebo jako v návrhu nového ÚP VARIANTA 1 i VARIANTA 2 plocha SO - plocha smíšená obytná. V současnosti tento pozemek neslouží nikomu a svým způsobem hyzdí střed obce. Pokud bude označen jako SO - plocha smíšená obytná, může sloužit občanům města, kteří zde naleznou nové bydlení a částečně i široké veřejnosti.

Postupujeme ve shodě s majiteli okolních pozemků, tedy p.p.č.31/1, p.p.č. 35, p.p.č. 39/1, p.p.č. 44 v k. ú. Popkovice.



ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 34 k.ú. Popkovice, vlastní dle údajů v KN pan Karel Kryštof. 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.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“ na předmětném pozemku, kterou namítající požaduje změnit na plochu „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla p.p.č. 34 součástí plochy změny 080-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

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

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska jejich rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemková parcela č. 34 v k.ú. Popkovice vymezen jako plocha změny „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“.

Změna vymezení plochy z hlediska způsobu využití proběhla na základě přijatých 126 námitek z řad veřejnosti.

Stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Plocha označená v návrhu územního plánu 079-P není dopravně napojená na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Téměř polovina pozemku p.č. 34 v k.ú. Popkovice se nachází v záplavovém území Q₁₀₀ - záplavové území vymezené pro rozliv tzv. stoleté vody.

ZÚR pardubického kraje stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- 4) v záplavových územích lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech;

Návrh územního plánu tento požadavek splňuje. Návrh územního plánu respektuje vymezená záplavová území jako limit využití území. V rámci záplavových území nejsou vymezeny plochy s předpokladem umísťování zástavby, vyjma plochy vodní dopravy pro Přístav Pardubice. V rámci záplavového území Q₁₀₀ jsou pro možnou novou zástavbu vymezeny pouze: plochy rekreace v zahrádkových osadách v Rosicích nad Labem doplňující stabilizované plochy a dotvářející jejich kompaktní tvar, okrajové plochy hromadné rekreace v zeleni na okraji Pardubiček v blízkosti řeky Chrudimky a plocha pro rozvodnu Pardubice – jih.

V rozsahu záplavových území jsou pak vymezovány liniové plochy veřejných prostranství pro zvyšování prostupnosti území a zlepšování pěších a cyklistických vazeb mezi sídly na území města i v sousedních obcích. V rámci těchto ploch se žádná zástavba nepředpokládá.

Pro rozšíření a doplnění systému veřejných prostranství na území města Pardubice vymezuje územní plán nové plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně s převažujícím charakterem městských a příměstských parků s vysokou kvalitou architektonického řešení s dominantním podílem vegetace a vzrostlé zeleně. Mezi hlavní návrhy plochy zeleně patří ve Svítkově v lokalitě U Moruší v návaznosti na zeleň kolem potoka Bylanka plochy 079-P, 083-P, 085-P.

Plocha 079-P / ZV je vymezena z důvodu založení centrální plochy veřejně přístupné zeleně plnící roli komunitního centra obytné lokality Svítkov za účelem utváření identity místa, zlepšování sociální soudržnosti uživatelů a posilování jejich sounáležitosti s územím, ve vazbě na lokální centrum Svítkov. Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodný způsob využití vymezena v rámci schválených V. Změn ÚPm (jako plocha zeleně městské všeobecné – parky, s označením V/25).

Vymezením nových ploch veřejných prostranství (PV) a ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV) územní plán vytváří podmínky pro rozvoj prostorově spojitého a funkčně diferencovaného systému veřejných prostranství na území celého města Pardubice a vytváří podmínky pro zajištění prostupnosti území města včetně vazeb zastavěného území do volné krajiny a pro zajištění dostupnosti jednotlivých částí sídel. Veřejná prostranství s významným uplatněním vegetace (veřejná zeleň) mají také zásadní environmentální význam, zejména pak v zastavěných územích sídel, kde se podílejí na zlepšení mikroklimatu (zvlhčování a ochlazování vzduchu, regulace proudění vzduchu, čistící efekt).

Vymezením ploch veřejné zeleně (ZV) územní plán vytváří podmínky pro každodenní rekreaci místních obyvatel a zajištění příznivého a kvalitního životního prostředí v sídlech, především pak pro zlepšení kvality fyzického prostředí (estetický a kompoziční význam zeleně, optická bariéra negativním jevům v území, orientační funkce zeleně apod.) a hygieny prostředí a mikroklimatu (protihluková bariéra, zvýšení vlhkosti vzduchu, snížení prašnosti prostředí).

V souladu s § 101 odst. 1 stavebního zákona lze v územním plánu určit pozemky (včetně staveb na nich) pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství, pro které má obec nebo kraj anebo stát předkupní právo. ÚP vymezuje jako veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, všechny navrhované plochy veřejných prostranství (PV), v nichž nepřevažuje dopravní funkce (taková veřejná prostranství jsou vymezena jako VPS pro dopravní infrastrukturu s možností vyvlastnění) a plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV), které nejsou součástí prvků ÚSES (takové plochy jsou vymezeny jako veřejně prospěšná opatření pro územní systém ekologické stability s možností vyvlastnění).

Potřebnost koncepčního přístupu k tvorbě, ochraně a rozvoji soustavy veřejných prostranství města Pardubice, kterého lze dosáhnout nejlépe ze strany města, se odráží ve vymezení všech navrhovaných veřejných prostranství s možností uplatnit předkupní právo ve prospěch města Pardubice.

Veřejná prostranství, zejména veřejná prostranství s vysokým podílem veřejné zeleně (parky, nábřeží, lesoparky apod.), plní ve struktuře města ničem nezastupitelnou úlohu veřejně přístupných míst pro každodenní rekreaci a pro střetávání a každodenní sociální interakce obyvatel daného území. Veřejná prostranství se nezastupitelně podílejí na formování komunity obyvatel města resp. jeho jednotlivých částí a zásadně pozitivně ovlivňují sociální soudržnost obyvatel.

Veřejně prospěšná stavba - VPS PP002 – veřejné prostranství – park v novém centru Svítкова (plocha 079-P) je vymezena pro nový centrální park uvnitř sídla a ve vazbě na rozvíjející se obytné jádro ve Svítkově. Důvodem je zajištění optimální dostupnosti ploch zeleně z obytných území (naplnění § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění).

Plocha pro rozvoj veřejných prostranství spolu se sousedními stabilizovanými plochami sportu a ve vazbě na vodní tok Bylanka, který zprostředkovává prostupnost území od Popkovic směrem do Rosic, je vhodně umístěna v centru obytného jádra urbanistické lokality Svítkov a vytváří dosud absentující urbanistické centrum lokality.

Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění optimální dostupnosti dostatečné výměry ploch veřejných prostranství pro potřebu každodenní rekreace obyvatel města z obytného území.

Pozemek p.č. 34 v k.ú. Popkovic zůstane v návrhu územního plánu v ploše ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň a dále bude zůstat vymezen jako veřejně prospěšná stavba PP002 – veřejné prostranství – park v novém centru Svítкова (plocha 079-P).

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

NÁMITKA Č. 46

Ing. Libor Křeček

Jemníky

zastoupen

Mgr. Františkem Málkem, advokátem

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38190/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

n á m í t k y

k návrhu opatření obecné povahy – nového Územního plánu města Pardubice v podobě zveřejněné pro veřejné projednání konané dne 23. 3. 2022. Námitky se týkají území obce Pardubice a pozemků podatele.

I.

[1] Podatel těmito námitkami brojí proti **úpravám návrhu nového územního plánu, které zasahují do jeho vlastnických práv k oběma uvedeným pozemkům.**

[2] Oba pozemky 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.

[3] *In concreto* namítá podatel **nesprávnost a nevhodnost následujících regulativů zanesených do návrhu územního plánu:**

- Z hlediska plošného uspořádání je nutno oponovat nově zaneseným „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 zastavění pozemku max. 30 %“** a potažmo i o „podíl zeleně na terénu min. 40 %“.
- Z hlediska prostorového uspořádání je třeba v obecné rovině namítat **matoucí regulaci „Typů struktur zástavby“** (kapitola F.3.2. návrhu výroku – textové části ÚP), a zejména neakceptovatelnost 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 F36 návrhu výroku – textové části ÚP).

Důvody pro tyto námitky jsou ve stručnosti především následující:

I.1. Regulace plošného uspořádání u ploch B - Bydlení

[4] Podatel je přesvědčen, že nově zanesené paušální „Podmínky prostorového uspořádání“ u všech funkčních ploch B – Bydlení jsou nesprávné a neproporčně omezují práva vlastníků pozemků.

[5] Podatel pochybuje nad samotnou vhodností stanovovat paušální „Podmínky prostorového uspořádání“ v části výroku ÚP týkající se plošné regulace. Ostatně tato nelogičnost, resp. i vnitřní nesoulad plyne již z porovnání bodů F01 a F02 návrhu výroku – textové části ÚP (bod F01 se stanovením podmínek prostorového uspořádání v rámci

funkčních ploch nepočítá, neobsahuje je ve svém výčtu). Již tím dochází k zneprůhlednění regulace území, což bezprostředně oslabuje právní jistotu dotčených vlastníků z hlediska podmínek pro zástavbu, s nimiž mohou u svých nemovitostí počítat.

[6] Za zvláště nevhodné, koncepčně nesprávné a porušující práva vlastníků je pak ovšem nutno označit zejména nově paušálně stanovené podmínky prostorového uspořádání – „**míru za-stavění pozemku max. 30 %**“ a i s tím související „**podíl zeleně na terénu min. 40 %**“.

[7] **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 způsobily dostát požadavku na proporcionalitu omezení vlastnických práv (nadto když jde o hodnoty zastavění v porovnání s obecnou právní úpravou velmi nízké).**

[8] Jak konstatuje ustálená judikatura, územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a v tomto smyslu představuje vždy významný, byť třeba zatím nepřímý, zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji podléhají. Územní plán může představovat i zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, resp. svoje vlastnické právo k němu realizovat (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), pročež takové **zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** (zásady subsidiarity a minimalizace zásahu). Regulace v územním plánu musí být všechny uvedené podmínky schopna splňovat. K uvedenému souhrnně viz např. *usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120*.

[9] V předmětném případě se však navrhuje regulativ, který **arbitrárně a bez relevantních důvodů stanoví určitou maximální míru zastavění pozemku pro všechny plochy B – Bydlení na celém území města. Bez ohledu na to, o jaký typ struktury zástavby pro bydlení se přitom jedná.** Návrh ÚP nově stanovuje pouze dvě výjimky z uvedených limitů, a to:

- u pozemků, které jsou součástí lokálních center vymezených ve výkresu I_2c Výkres urbanistické koncepce, kde může být míra zastavění až 60 %,
- u plochy 447b-Z, kde je míra zastavění pozemku max. 20 %.

Tyto výjimky jsou však ve světle uvedeného a z hlediska práv dotčených vlastníků hrubě nedostatečné a navíc i nepřehledné, neboť jen určení pozemků, které jsou součástí lokálních center vymezených ve výkresu I_2c Výkres urbanistické koncepce, lze z uvedeného výkresu zjistit velmi nejasně; není jisté, které pozemky do těchto lokálních center náleží (podatel dovozuje, že jeho pozemky nikoli).

[10] **Současně nelze mít za to, že by takto navržené podmínky byly standardně dodrženy ve stávajících zastavěných plochách pro bydlení.** Podatel je z grafické části návrhu ÚP přesvědčen, že splněny ve větším rozsahu rozhodně nejsou. **Nejsou potom dány podložené důvody, proč by měly být nyní limity stanoveny v navržené podobě, naopak mohou vést toliko k bezdůvodným komplikacím pro vlastníky nemovitostí, pro něž se může stát de iure nemožným uvažovat např. o přestavbách či nahrazení nevyhovujících starších staveb ve funkčních plochách pro bydlení stavbami novými.**

[11] Navíc se lze důvodně domnívat, že **navržená maximální míra zastavění je rovněž v pří- mém rozporu s výslovně vymezenými hlavními zásadami plošného uspořádání území** (bod C46 návrhu výroku – textové části ÚP), mezi něž patří zásada „**bydlení rozvíjet výhradně v rámci stabilizovaných ploch bydlení nebo v bezprostřední prostorové vazbě na ně (jak v zastavěném tak mimo zastavěné území); přednostně usilovat o rozvoj v plochách přestaveb v rámci kompaktního města**“, či „**nezakládat žádné nové prostorově izolované plochy určené pro bydlení bez bezprostřední vazby na stabilizované plochy určené pro bydlení**“.

[12] Přinejmenším z uvedených důvodů považuje podatel nově navržené podmínky prostorového uspořádání – „**míru zastavění pozemku max. 30 %**“ a s tím nepřímo související „**podíl zeleně na terénu min. 40 %**“, za velmi nežádoucí, nepřezkoumatelné stran důvodů pro jejich zakotvení právě v této konkrétní podobě, a rovněž rozporné se shora uvedenými závaznými právními požadavky na proporcionalitu a minimalizaci zásahu do vlastnických práv.

[13] **Stran vlastních stavebních záměrů je navíc podatel považuje za porušující jeho legitimní očekávání, k čemuž se ještě vyjadřuje níže, neboť toto souvisí i s dalšími rozporovanými podmínkami prostorového uspořádání.**

I.2. Regulace prostorového uspořádání – Typy struktur zástavby a regulace zón OBH – otevřená bloková hmotná zástavba

[14] Z hlediska prostorového uspořádání považuje podatel předně za **matoucí regulaci „Typů struktur zástavby“** (kapitola F.3.2. návrhu výroku – textové části ÚP).

[15] 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 F32 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 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.**

[16] 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 F34 návrhu výroku – textové části ÚP. Zástavba se zde velmi proměňuje, a to v podstatě na všechny strany od pozemků podatele.

[17] 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 F32 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 neblokové, tak jak je znázorněna přímo v bodě F34.** Už vůbec pak není zřejmé, jak má být „učebnicový“ charakter otevřené blokové zástavby naplněn v severozápadní části zóny S126.

[18] Za dané situace, kdy se podoba zástavby i přímo v rámci zón OBH velmi liší, pak považuje podatel za naprosto nepřipustné, pokud je současně do upraveného návrhu doplňována nová podmínka znějící **„uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV; nepřipustné jsou stavby pro bydlení“** (bod F36 návrhu výroku – textové části ÚP).

[19] **Tuto podmínku považuje podatel za zcela 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 využívané dosavadně urbanizované území“ a „rozvíjet kompaktní město zejména formou využití jeho rezervních ploch a doplňováním urbanistické struktury“.** Podle všeho je skrytě 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 nenaplníuje.

[20] **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 (sídlíště Dukla). Jedná se zde všude o „historickou zástavbu“.

[21] Statutární město Pardubice i pořizovatel jsou současně velmi dobře seznámeni s tím, že podatel již prostřednictvím společnosti Rezidence Sakařova s.r.o., již je 50% společníkem, podniká konkrétní kroky a vynakládá značné prostředky (ve výši milionů Kč) za účelem výstavby na svých pozemcích, které za tímto účelem nabyli. Aktuálně se jedná o stavební záměr bytového domu umísťovaný na pozemek parc. č. 864/68.

[22] Podatel je přesvědčen, že dosud postupoval při přípravě svého stavebního záměru v plném souladu se současným územním plánem města Pardubic. **Žádost o územní řízení, kterou již ve věci podala spol. Rezidence Sakařova s.r.o., je v současnosti posuzována odvolacím orgánem, Krajským úřadem Pardubického kraje, a podatel je přesvědčen, že dle podmínek současného územního plánu musí být stavba ve výsledku povolena.**

Podatel již navíc získal pozitivní rozhodnutí týkající se povolení připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci – **rozhodnutí Úřadu městského obvodu Pardubice I, odboru dopravy a životního prostředí, ze dne 24. 11. 2021, č. j. UMOI/4607/21/ODŽ/31/Peš-11 (přílohou).**

[23] **Rozhodnutím Magistrátu města Pardubic, odboru dopravy, ze dne 14. 3. 2022, č. j.**

MmP 30485/2022 (přílohou), pak magistrát zrušil předcházející negativní rozhodnutí Úřadu městského obvodu Pardubice I, odboru dopravy a životního prostředí, ze dne 24. 11. 2021, č. j. UMOI/4609/21/ODŽ/9/Peš-7, týkající se uložení inženýrských sítí pro připojení nové stavby, a vrátil věc úřadu městského obvodu k dalšímu řízení s tím, že jeho předcházející postup a odmítavé stanovisko politického vedení městského obvodu k výstavbě na pozemku podatele označil za „**svévolné, ničím nepodložené a diskriminační.**“ Magistrát města Pardubic navíc v uvedeném rozhodnutí poukázal na to, že městský obvod i jeho úřad si musely být vědomy, že pro danou lokalitu nemůže dojít ani k vydání stavební uzávěry, kterou inicioval před několika měsíci právě městský obvod za účelem obcházení regulace ve stávajícím územním plánu.

[24] **Je tedy rovněž evidentní, že při nabytí označených pozemků za platnosti současného územního plánu disponoval podatel též legitimním očekáváním, 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.

[25] 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. *nálezy 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, Zwierzyński proti Polsku ze dne 16. 6. 2001*) integrální součástí ochrany majetkových práv.

[26] V rámci upraveného návrhu nejsou však uvedeny žádné adekvátní důvody pro vyloučení připravovaného a městu velmi dobře známého stavebního záměru a není zde nijak identifikován ani nezbytný veřejný zájem na změně, která se aktuálně navrhuje. Z pohledu podatele tak představuje současný návrh ÚP snahu o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření značných investic již vynaložených na projektovou přípravu stavebního záměru a související kroky. Jde však o omezení nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

[27] V případném testu proporcionality pak upravený návrh ÚP nemůže obstát, a to nejen proto, že řeší situaci v území (možnost zástavby) na základě libovůle diskriminačním způsobem v neprospěch některých vlastníků, ale také proto, že s ohledem na různorodou situaci v území nesměřuje k nějakému legitimnímu cíli. Vzhledem ke skutkovým i právním okolnostem lze přitom namítat i porušení práva na rovné zacházení s vyloučením (bezdůvodné) diskriminace.

[28] Podatel nicméně vychází z toho, že je stále možné návrh územního plánu žádoucím způsobem upravit. Pokud by však k nápravě nemělo dojít, je nepochybné, že bude 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.

[29] Pro tento případ přitom jen upozorňuje, že *Nejvyšší soud např. již v rozsudku ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013*, dovodil, že pokud vydáním či změnou územního plánu vznikne účastníkovi majetková škoda, nemusí nutně podléhat režimu náhrady za změnu v území dle stavebního zákona, ale nárok lze posoudit i dle zákona č. 82/1998 Sb. S odkazem na judikaturu Evropského soudu pro lidská práva tak např. dlouhodobá ztráta schopnosti vlastníka účinně vykonávat vlastnické právo ke svým pozemkům znamená *de facto* jejich vyvlastnění, byť by k němu formálně nikdy nedošlo. Za takové omezení vlastnického práva náleží vlastníkovu pozemku náhrada vždy. Využívání soukromých pozemků bez smluvního právního titulu ve prospěch veřejnosti pak neomezeně do budoucna zakládá i nárok na náhradu od příslušné obce přinejmenším ve výši obvyklého nájemného (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 3. 2017, sp. zn. 28 Cdo 4543/2016). V případě jakýchkoli postupů, které by

byly shledány nezákonnými, lze navíc pro úplnost upozornit i na subsidiárně působící odpovědnost za škodu na straně jednotlivých zastupitelů [srov. § 79 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů].

II.

S ohledem na vše shora uvedené podatel závěrem žádá o zohlednění všech uplatněných námitek.

Podatel 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 zastavění pozemku max. 30 %“ a potažmo i „podíl zeleně na terénu min. 40 %“.**

Podatel dále 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 nově 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“** (bod F36 návrhu výroku – textové části ÚP).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítce se v části 1 vyhovuje a v části 2 se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Námítka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. *Z hlediska plošného uspořádání je nutno oponovat nově zaneseným „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 zastavění pozemku max. 30 %“ a potažmo i o „podíl zeleně na terénu min. 40 %“.*
2. *Z hlediska prostorového uspořádání je třeba v obecné rovině namítat matoucí regulaci „Typů struktur zástavby“ (kapitola F.3.2. návrhu výroku – textové části ÚP), a zejména neakceptovatelnost 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 F36 návrhu výroku – textové části ÚP).*

1) Regulace plošného uspořádání u ploch B - Bydlení

Námítce se v rozsahu bodu 1) vyhovuje.

V této části námítky namítající napadá v definici plochy B (plocha bydlení) podmínky prostorového uspořádání, a to *paušálně stanovenou „míru zastavění pozemku max. 30 %“ a potažmo i o „podíl zeleně na terénu min. 40 %“*. Namítající uvádí, že tyto hodnoty dostatečně nerozlišují situaci v jednotlivých částech města Pardubic ani v jednotlivých funkčních plochách B – Bydlení v rámci celého území, a nejsou tedy ani způsobily dostát požadavku na proporcionalitu omezení vlastnických práv (nadto když jde o hodnoty zastavění v porovnání s obecnou právní úpravou velmi nízké).

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:

Namítající je vlastníkem pozemků umístěných návrhem nového územního plánu pro opakované veřejné projednání do ploch s rozdílným způsobem využití B. Zároveň se podmínky stanovené pro tyto plochy po veřejném projednání změnily, jelikož podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny. **Uplatněná námítka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna 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.

Míra zastavění a podíl zeleně (dále též jen „regulativy“) 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 míry 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. Nejedná se tedy o zcela novou resp. nově zavedenou regulaci, ale o upřesnění regulace původně volněji definovaných struktur zástavby.

Podíly pro plochy „B-BYDLENÍ“ 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 funkce pro adaptaci 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.

V rámci úpravy návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání došlo ke 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.

Na základě uplatněných námitek a připomínek ke stanoveným podmínkách prostorového uspořádání území došlo po opakovaném veřejném projednání zároveň k úpravě a zmírnění hodnoty těchto podmínek prostorového uspořádání. Pro plochy B-bydlení ve strukturách zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná) byla stanovena výjimka v případě staveb pro bydlení, která zahrnuje snížení požadovaného podílu zeleně ze 40 % na 30 %. Dále došlo k úpravám u podílu zastavění, kdy původně stanovený podíl zastavění max. 30 % se v plochách s typem struktury OBH či KBH neuplatní.

V rámci úpravy po 2. opakovaném veřejném projednání došlo v případě ploch, které se zároveň nachází v zóně se stanovenou strukturou zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná), ke stanovení možnosti nahradit vegetační úpravy na terénu vegetačními úpravami na konstrukci v případě, že mocnost vegetačního souvrství bude 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. Dle této úpravy tak již ve strukturách zástavby OBH a KBH není nutné splnit požadavek zeleně na terénu ve stanoveném podílu, ale lze jej realizovat dle výše uvedeného.

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. Smyslem je umožnění podzemního parkování s uplatněním podílu zeleně nad podzemními garážemi, které představuje intenzifikaci využití urbanizovaného území, a tedy menší tlak na rozšiřování zástavby. 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).

Z důvodů výše uvedených se námitce v této části vyhovělo.

Pro úplnost informací pořizovatel dodává:

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. 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. Plochy pro Bydlení stanovené novým územním plánem se svojí povahou shodují s plochami BS. Regulativ max. podílu zastavěnosti a min. podílu zeleně na terénu 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 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 podatele (p.č. 864/68 a 882/37) do ploch B – bydlení v návaznosti na jejich dosavadní zahrnutí do funkčních ploch BS – Bydlení vícepodlažní sídlištní, což odpovídá faktickému stavu území i funkci předmětných pozemků.

Nelze proto v tomto případě shledávat zásah do právní jistoty dotčených vlastníků a podatele.

O rozpor s hlavními zásadami plošného uspořádání území se nejedná. Regulativ míry zastavění pozemku max. 30 % a podílu zeleně na terénu min. 40 % v rámci podmínek prostorového uspořádání v dané lokalitě neodporují hlavním zásadám plošného uspořádání území. Naopak jde o naplnění zmiňovaných zásad, a to že bydlení bude rozvíjeno výhradně v rámci stabilizovaných ploch pro bydlení nebo v bezprostřední prostorové vazbě na ně (jak v zastavěném, tak mimo zastavěném území); přednostně se bude usilovat o rozvoj v plochách přestaveb v rámci kompaktního města a dále nezakládat žádné nové prostorově izolované plochy určené pro bydlení bez bezprostřední vazby na stabilizované plochy určené pro bydlení. Zároveň daný regulativ odpovídá zadání územně plánovací dokumentace a výsledkům veřejného projednání návrhu územního plánu a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, kdy byla dohodnuta redukce zastavitelných ploch, což je v souladu s podmínkami uvedenými v souhlasném stanovisku k Územnímu plánu Pardubice a vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území Krajským úřadem Pardubického kraje, OŽPZ – oddělení integrované prevence ze dne 14. 6. 2017, č. j. KrÚ 40146/2017 a stanoviskem ze dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPŽ/UD.

2) Regulace prostorového uspořádání – Typy struktur zástavby a regulace zón OBH – otevřená bloková hmotná zástavba

Námitka se v rozsahu bodu 2) zamítá.

V této části námitky namítající napadá *matoucí regulaci „Typů struktur zástavby“ (kapitola F.3.2. návrhu výroku – textové části ÚP), a zejména neakceptovatelnost nové 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“ (bod F36 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.

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:

Namítající je vlastníkem pozemků umístěných návrhem nového územního plánu pro opakované veřejné projednání do ploch s typem struktury zástavby OBH, označené jako S126. Zároveň se podmínky stanovené pro tento typ struktury zástavby po veřejném projednání změnily, jelikož podmínky „přípustné porušení struktury a charakteru zástavby“ byly nově stanoveny. **Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

K této části námítky pořizovatel uvádí, že nepovažuje uvedenou regulaci za matoucí a konstatuje, že 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 PV (veřejné prostranství) 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.

Podatel blíže neodůvodnil, v čem spočívá jím namítaná „neakceptovatelnost“ podmínky u struktury zástavby OBH.

Pořizovatel dále uvádí, že 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 (F32). 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 pro závazná pro rozhodování v území a další změny v území. Jednotlivé typy struktury zástavby je nutné při změnách v území dodržovat a jednotlivé nové záměry podle nich posuzovat, neboť se jedná o závaznou regulaci typů struktury zástavby. Nadto závaznost vyplývá přímo z bodu F36 výrokové části podle kterého: „typ struktury zástavby je závazný pro umísťování nové zástavby a změny stávající zástavby. Stanovení typů struktury zástavby není retroaktivní.“

Dále pořizovatel uvádí, že 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. 324) 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.

Typ 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.

Regulativ přípustného porušení struktury a charakteru zástavby drobnou a rozptýlenou zástavbou odpovídající způsobu využití ploch ZV uvnitř vnitrobloků není podmínkou svévolnou a diskriminační, neboť plně reflektuje stávající zástavbu – převažující strukturu a charakter zástavby v dané lokalitě. Veřejná prostranství jsou zde obklopována jednotlivými domy nebo skupiny domů a není žádoucí, aby byla dále zahušťována dalšími objemnými stavbami. Lokalita v současném stavu vykazuje objemově a měřítkově hmotnou zástavbu a je nezbytné plochu regulovat těmito podmínkami, aby nebyl narušen ráz zástavby a zdejší pohoda bydlení.

Jak již bylo zmíněno výše, 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.

Stanovené podmínky se nevztahují na změny dokončených staveb (dle § 2 odst. 5 stavebního zákona). Důvodem je jednak nemožnost zpětně vymáhat nově definované podmínky (absence retroaktivity ÚP), zároveň je však nutno regulovat plochy stabilizované (případně nahrazení stávající zástavby, dostavby proluk, umístování nových objektů ve stabilizovaných plochách apod.).

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.

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.

Na základě výše uvedeného se tato část námítky se zamítá.

Pro úplnost informací pořizovatel dodává:

Pořizovatel uvádí, že další namítané skutečnosti v této části námítky jsou pro její posouzení irelevantní. V současné době není vedeno ani územní, ani stavební řízení, jehož předmětem by byl podatelův záměr bytového domu umístovaný na pozemek parc. č. 864/68 v k. ú. Pardubice. V současné době neprobíhá ani řízení o povolení záměru podle nového stavebního zákona.

Územní řízení vedené Magistrátem města Pardubice, stavebním úřadem, jež má podatel patrně na mysli, již bylo pravomocně skončeno, a to rozhodnutím ze dne 15. 12. 2021, č. j. MmP 132120/2021, sp. zn. SÚ 120082/2021/ZS, kterým byla žádost podatele o vydání rozhodnutí o umístění stavby bytového domu Sakařova II zamítnuta. Toto rozhodnutí sice bylo podatelem následně napadeno odvoláním, nicméně odvolací správní orgán Krajský úřad Pardubického kraje odvolání neshledal důvodným a rozhodnutím ze dne 16. 6. 2022, č. j. KrÚ 49032/2022/18/OMSŘI/Fi jej zamítl. Ani v následném řízení před správním soudem, které bylo zahájeno podáním žaloby proti rozhodnutí správního orgánu podatelem ke Krajskému soudu v Hradci Králové – pobočka v

Pardubicích, nebyl podatel úspěšný (rozsudek ze dne 15. 11. 2022, č. j. 52 A 55/2022-84). Stejně tomu bylo i v řízení o kasační stížnosti u Nejvyššího správního soudu, který kasační stížnost, již bylo napadeno rozhodnutí krajského soudu, pro její nedůvodnost zamítl (rozsudek ze dne 23. 5. 2024, č. j. 10 As 352/2022-46).

K námitce podatele komentující vynaložení značných prostředků a k získání pozitivního rozhodnutí týkajícího se povolení připojení sousední nemovitosti na místní komunikaci (rozhodnutí Úřadu městského obvodu Pardubice I, odboru dopravy a životního prostředí, ze dne 24. 11. 2021, č. j. UMOI/4607/21/ODŽ/31/Peš-11), pořizovatel uvádí, že je ve vztahu k projednávané změně územního plánu po veřejném projednání irelevantní, a považuje tak námitku za bezpředmětnou. Vynaložené náklady podatele nemá pořizovatel, resp. orgán veřejné moci povinnost kompenzovat, nepřesáhlo-li omezení vlastnického práva k danému pozemku spravedlivou míru. (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 6. 2011, č. j. 7 Ao 2/2011-127). S ohledem na to, že záměr podatele je i dle současně platného a účinného územního plánu nepřípustný (viz závazné stanovisko Magistrátu města Pardubic, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování ze dne 12. 11. 2021, č. j. MmP 118040/2021, sp. zn. OHA/96587/2021/Rh, potvrzené závazným stanoviskem Krajského úřadu Pardubického kraje, Odbor rozvoje, oddělení územního plánování ze dne 22. 7. 2022, č. j. KrÚ 20967/2022), nedochází z tohoto pohledu v novém územním plánu k žádné změně. Nelze tak souhlasit s argumentací podatele, že musí být stavba dle podmínek současně platného a účinného územního plánu povolena, když je tomu přesně naopak.

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 působu 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 (S126). 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.

K části týkající se legitimního očekávání podatele pořizovatel odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 10. 1. 2018, č. j. 50 A 69/2017-58, podle kterého nelze legitimně očekávat, že územní plán nebude změněn. Krajský soud uzavřel, že: „v průběhu času dochází v území a ve společnosti ke změnám, které musí orgán územního plánování vyhodnocovat a v případě potřeby na ně reagovat. Stěžovateli nesvědčí žádné legitimní očekávání, že územní plán nemůže být změněn. Námitka, že přijetí změny mu bylo zabráněno v jeho investičním záměru, je nedůvodná. Územní plán je nástrojem územního plánování, jež vydává obec v samostatné působnosti, je proto nasnadě, že jeho prostřednictvím se bude obec snažit chránit zájmy svých občanů.“

Ani části týkající se legitimního očekávání tak 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.

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. Zároveň není zřejmé z čeho by se mělo dovozovat právo podatele na to, aby pozemek „měl režim stavebního pozemku, tedy na to, že pokud byl územním plánem pozemek určen jako stavební, musí stavebním (zřejmě navzdory možným pochybením, vadám, nezákonnostem či protiústavnostem při přijímání územního plánu) navždy zůstat“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. III. ÚS 3108/09). Nadto nelze než znovu podotknout, že pozemky podatele nemění své funkční využití a nejsou změnou územního plánu vymezeny jako nezastavitelné.

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 spočívající ve změně ze zastavitelné funkční plochy Bydlení vícepodlažní sídlištní na zastavitelnou funkční plochou Bydlení (tj. pozemky nemění své funkční využití a zůstávají zastavitelnými), lze považovat za spravedlivou míru, kterou lze bez dalšího po podateli jakožto vlastníku dotčených pozemků požadovat, neboť dochází pouze k okrajovému omezení zastavitelnosti, a to navíc ve veřejném zájmu a zájmu rozvoje obce, který je pořizování územního plánu sledován.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- rozhodnutí Magistrátu města Pardubice, stavební úřad č. j. MmP 132120/2021 (sp. zn. SÚ 120082/2021/ZS) ze dne 15. 12. 2021,
- rozhodnutí Krajský úřad Pardubického kraje č. j. KrÚ 49032/2022/18/OMSŘI/Fi ze dne 16. 6. 2022,
- závazné stanovisko Magistrátu města Pardubice, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování ze dne ze dne 12. 11. 2021, č. j. MmP 118040/2021, sp. zn. OHA/96587/2021/Rh, potvrzené závazným stanoviskem Krajského úřadu Pardubického kraje, Odbor rozvoje, oddělení územního plánování ze dne 22. 7. 2022, č. j. KrÚ 20967/2022
- rozsudky správních soudů dle odůvodnění námitky

NÁMITKA Č. 47

Jan Křivka

Spojil

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38124/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Žádáme o úpravu návrhu územního plánu v ploše 486b-Z, která konkrétně spočívá ve změně navržené funkční plochy RN - hromadná rekreace v zeleni na plochu B - bydlení a v části plochy 722-K z navržené funkční plochy NP - plochy přírodní na plochu B - bydlení.

Odůvodnění námítky:

Jménem všech podílových spoluvlastníků pozemků parc. č. 1107/65, 1107/71, 1107/72, 1107/110, 1107/112, 1107/113 a 1095/6, vše v k.ú.: Pardubice tímto žádám o změnu upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání Územního plánu Pardubice, jak byl předložen v lednu 2022.

Žádáme konkrétně o změnu funkční plochy RN - hromadná rekreace v zeleni v ploše 486b-Z na funkční plochu B - bydlení a změnu funkční plochy NP - plochy přírodní v části plochy 722-K na funkční plochu B - bydlení.

V rámci upraveného návrhu Územního plánu Pardubice pro veřejné projednání, který byl předložen v květnu 2018, byla na námi vlastněné pozemky navržena plocha B - bydlení, která umožňovala v rámci urbanistické lokality Hůrka realizovat bydlení v bytových a rodinných domech. Dle takto navrženého ÚP a projednaného v rámci prvního veřejného projednání byla na námi vlastněných pozemcích zahájena jednání s budoucím investorem výstavby, se kterým byla již také zahájena příprava smluvní dokumentace na prodej těchto pozemků pro potřeby budoucí výstavby. Investor má v tento okamžik již zajištěn přístup na lokalitu, a to ze silnice 1/36 (ulice Hůrka) přes pozemky jiného soukromého vlastníka. Současně bude možno v budoucnosti napojit lokalitu i z nové komunikace podél Spoilského odpadu (plocha 220-b-Z). Celá lokalita je navíc snadno dostupná z hlediska napojení na veškeré potřebné inženýrské sítě. Lokalita je z urbanistického hlediska vhodná právě pro zástavbu rodinnými domy nebo nižšími obytnými domy, protože bude svým charakterem vytvářet protiváhu zástavbě v části Dubiny, která je tvořena převážně panelovými obytnými domy často i s vyšší podlažností, současně bude navazovat na budoucí zástavbu v ploše 236-Z, kde je počítáno převážně výstavbou rodinných domů. Zachování této urbanistické lokality a umožnění její zástavby rodinnými a bytovými domy je tedy nejen vhodné, ale i realizovatelné.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se v lokalitě nachází bonitované půdně ekologické jednotky třídy ochrany III. a IV., jedná se tedy o málo produkční nebo velmi málo produkční půdy. I z hlediska z. č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu jde tedy o plochy, kde lze předpokládat vydání souhlasu s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu.

Ponechání plochy RN dle stávajícího platného ÚP Pardubice (ve stávajícím ÚP nazývaná RR) není z koncepčního hlediska vhodné, protože stanovuje umístění ploch pro rekreaci a sport do odtržené lokality bez návaznosti na urbánní uzly s vyšší koncentrací obyvatelstva, které by bylo schopno tyto funkce využívat bez nutnosti využití hromadné či individuální dopravy. Z východní strany této plochy je ponechána plocha zeleně (NP - plochy přírodní) a ze západní strany je plocha SR - smíšená obytně rekreační, představovaná zahrádkářskou kolonií. Stejně tak plocha NP (ve stávajícím ÚP nazývaná ZVu) nadbytečně v lokalitě vymezuje konkrétní umístění zeleně udržované v přírodě blízském stavu, kdy není zdůvodněno její funkční provázání s vedle umístěnou plochou B. Konkrétní umístění ploch pro rekreaci a pro zeleň v řešené lokalitě je vhodnější řešit detailnější územně plánovací dokumentací, jako byl původně navrhovaný regulační plán Nový rybník - Hůrka, který stanovoval zastoupení zeleně v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v souladu s podmínkami prostorového uspořádání území. Regulační plán by provedl a stanovil podmínky zástavby v celé lokalitě a vytvořil by podmínky pro možné umístění občanského vybavení, veřejných ploch, zeleně atd. Pro sousedící plochu 445-Z je návrhem ÚP navíc stanovena podmínka zpracování územní studie Hůrka - sever. V případě nevyužití formy regulačního plánu je tedy možné tuto podmínku zpracování ÚS rozšířit i na plochy 772-K a 486b-Z a opětovně řešit komplexně a systémově celou lokalitu.

Navržená změna původního návrhu nového územního plánu Pardubice, který byl projednán v rámci prvního veřejného projednání, je dle našeho názoru neodůvodněná a naprosto zásadně nás, jakožto vlastníky pozemků

poškozuje. Přijetím této změny nám nastane prokazatelné škoda, vzniklá zmařením investic do přípravy developerského projektu a do právních služeb, které byly využity v rámci přípravy prodeje vlastněných pozemků.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1107/65, 1107/71, 1107/72, 1107/110, 1107/112, 1107/113 a 1095/6, vše v k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN pánové Křivka Jan a Křivka Jan, paní Šmardová Aneta. Namítající je spoluvlastníkem 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 směřuje proti úpravě územního plánu v ploše 486b-Z, která konkrétně spočívá ve změně navržené funkční plochy „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“ na plochu „B – BYDLENÍ“ a v části plochy 722-K z navržené funkční plochy „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ na plochu „B – BYDLENÍ“.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly p.p.č. 1107/65, 1107/72, 1107/71, 1095/6 součástí plochy změny 445-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, p.p.č. 1107/110, 1107/112, 1107/113 součástí plochy se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

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

Pozemky zahrnuté do plochy 486b-Z a 722-K byly v dokumentaci pro veřejné projednání označeny plochou 445-Z. V návrhu pro opakované veřejné projednání byla plocha 445-Z rozdělena do 3 ploch: 445-Z, 486b-Z a 722-K a to na základě výsledků projednání s dotčenými orgány.

Dotčený orgán Magistrát města Pardubic, Odbor správních agend, úsek památkové péče, Nám. Republiky 12,530 21 Pardubice, dne 20. 6. 2018, č.j. 44753/2018 uvedl:

Plochy v lokalitách Nová Cihelna, Halda a Nový rybník Hůrka označené jako 207-Z, 208a-Z, 208b-Z, 444-Z, 160-Z, 443-Z, 435-Z, 490-Z, 485-Z, 429-Z, 436-Z, 227-1, 445-Z, 236-Z, 486-Z, 223a-Z a 223f-Z popírají veškeré hodnoty území a omezují návaznost periferie města na okolní krajinu především ve vztahu k ochrannému pásmu národní nemovité kulturní památky hradu Kunětická hora. Vstup do této oblasti by měl být charakterem plochy pro veřejnou rekreaci, které městu sportu chybí. Tato možnost zástavby, byť zřejmě solitérní zástavby o výšce od 9 do 15 m, je pro dané oblasti nevhodná narušující kompletní vazby zastavěného území s možností dosažitelné klidové krajinné části města a je tak rušen citlivý přechod zástavby města do krajiny, kterou město téměř nedisponuje. V rámci vyhodnocení vlivů se jeví návrh ÚPD jako zbytečně nadlimitní v oblasti návrhů zástaveb (Nová Cihelna, Halda, Nový rybník Hůrka). Uvedené rozvojové lokality by měly podporovat veřejná prostranství, popřípadě krajinnou zeleň s podílem max. 10% nízké solitérní příměstské zástavby (1. NP na ploše pozemku min. 1000 m²). Dotčený orgán je přesvědčen, že možnost severní zástavby města zničí příměstskou rekreaci s klidovou zónou a celkový vjem vstupu do města a vztah ke krajině Kunětické hory.

Dále byla lokalita upravena na základě usnesení zastupitelstva města Pardubic konaného dne 27.05.2021:

Zastupitelstvo města Pardubic schvaluje pokyn pro úpravu návrhu ÚP: Plochy dle značení návrhu nového ÚP č. 429-Z, 436-Z, 227-Z, 236-Z, 445-Z a 486-Z (v lokalitě Dubina) ponechat v intencích platného územního plánu.

Na základě výše uvedeného byla v návrhu územního plánu stanovena plocha 486b-Z / RN HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ. Plocha byla pro stejnou funkci vymezena v platném ÚPm – návrhové plochy 95/z (RR) a stabilizovaná plocha ZVu. Plocha je vymezena z důvodu zajištění extenzivních forem rekreace v návaznosti na plochu nového rybníku a stávající chatovou osadu. Hromadnou rekreaci v pojetí územního plánu Pardubice je nutné chápat ve

smyslu veřejně zcela nebo částečně využívaných pobytových rekreačních areálů a zařízení převážně v území bez intenzivní zástavby s využitím přírodních prvků (louky, rozmanitá zeleň, vodní plochy a toky). Pro účely rekreace obyvatel města i okolních spádových obcí, a také návštěvníků města jsou vymezeny plochy pro rozvoj hromadných rekreačních zařízení zejména ve vazbě na vodní toky (areál na pravém břehu Chrudimky v Pardubičkách, plochy rekreace u Nového rybníka, sportovně rekreační areál v lokalitě S. K. Neumanna).

Důvodem ke stanovení plochy hromadné rekreace v zeleni (RN) je potřeba zajištění podmínek pro provozování rekreace a volnočasových aktivit primárně pod širým nebem v plochách s dominantním uplatněním zeleně, formou pobytu nebo pohybu po plážích a relaxačních a pobytových loukách, apod., tedy s vyloučením nároků na intenzivní výstavbu objemných pozemních objektů např. pro ubytování, stravování apod.

Dále byla v návrhu územního plánu stanovena plocha 722-K / NP – plocha přírodní. Plocha byla vymezena na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání. Plocha je v platném ÚPm vymezena ve stejném rozsahu se shodným využitím jako stabilizovaná plocha zeleně městské všeobecné – parkově upravené plochy ZVu. Plocha je vymezena jako kompoziční prvek v rozsáhlé navrhované rezidenční ploše Hůrka vymezené jak v platném ÚPm tak v novém ÚP Pardubice. Vymezením plochy je vytvořeno prostorové oddělení nové obytné lokality Hůrka od plánovaného rekreačního těžiště v okolí plochy 637-K určené pro realizaci nového rybníka. Plocha významně přispěje dále zlepšení retenčních schopností, mikroklimatu a k plnění dalších ekosystémových služeb krajiny.

V návrhu územního plánu budou ponechány plochy 486b-Z / RN HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ a 722-K / NP – plocha přírodní beze změny.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Zápis z XXXII. Zasedání zastupitelstva města Pardubic konaného dne 27.05.2021

NÁMITKA Č. 48

Křivka Jan
Spojil

Křivka Jan
Spojil

Šmardová Aneta
Kuněčice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38128/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vlastníci pozemků v návaznosti na veřejné projednání návrhu Nového územního plánu města Pardubice dne 23. 3. 2022 podávají v zákonné lhůtě tuto námitku ve věci svých pozemků umístěných v lokalitě Hůrka - území označené jako plocha 445-Z.

Ve stávajícím platném územním plánu města Pardubice jsou pozemky vlastníků zahrnuty do plochy BS - bydlení vícepodlažní sídlištní - bez omezení výšky zástavby.

V projednávaném územním plánu je navržena výšková regulace pro využití pozemků vlastníků plochy B- bydlení 445-Z a to tak, že výšková regulace má být stanovena na 12 m/2 +P - 2 patra a podkroví. S takovou radikální změnou vlastníci pozemků nemohou souhlasit, považují ji za nedůvodnou, a proto podávají tuto námitku.

Vlastníci pozemků jsou přesvědčeni, že pro takto radikální výškovou regulaci, která zasahuje do možnosti využití jejich pozemků, a tedy i do jejich vlastnického práva, není žádný rozumný důvod, který by tento zásah do jejich práv odůvodňoval. Takové omezení snižuje možnost využití pozemků vlastníků a zároveň znehodnocuje dokumentaci, která je již pro využití území připravována. Oboje by způsobilo vlastníkům pozemků zcela zbytečně škodu.

Pro takto přísnou a zbytečně omezující výškovou regulaci není žádný technický, funkční ani urbanistický důvod a ani takové výškové omezení nevyžaduje charakter stávající okolní obytné zástavby městské části Pardubice III. K tomu se sluší podotknout, že pro plochu 445- Z je stanovena podmínky pořízení územní studie a případná nezbytná jednotlivá výšková omezení tak bude jistě řešit územní studie a není je nutné takto přísně řešit v územním plánu.

Vlastníci pozemků si jsou vědomi a připouští, že může být veřejný zájem na nastavení maximálního výškového limitu výstavby tak, aby bylo zřejmé, že v dotčeném území není možné postavit mrakodrap, ale pro výškové omezení 12 m/2+P není skutečně žádný obhajitelný důvod. Pokud by zástavba na pozemcích vlastníků byla limitována 6 nadzemními podlažími, bylo by pro vlastníky pozemků takové omezení přijatelné, a přitom by jistě bylo i při zohlednění ostatních zájmů v území a urbanistických hledisek dostatečné a také by odpovídalo reálnému charakteru zástavby městské části Pardubice III. a zároveň nenarušovalo architektonické hodnoty území.

Vlastníci požadují vypustit v návrhu uvedenou výškovou regulaci 12 m/2+P–2 patra a podkroví a navrhuji výškovou regulaci 6 nadzemních podlaží pro plochu 445-Z.

Vlastníci pozemků žádají, aby jejich námitce bylo vyhověno.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1063/11, 1095/6, 1107/65, 1107/71, 1107/72, 1107/110, 1107/112, 1107/113, 3867/20, 3867/22, 3867/23, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pánové Křivka Jan a Křivka Jan, paní Šmardová Aneta. Namítající jsou vlastníky 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.

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou definovány pro plochu 445-Z zařazením do zóny V176, přičemž namítající u plochy požadují:

- vypustit v návrhu uvedenou výškovou regulaci 12 m/2+P–2 patra a podkroví a navrhnout výškovou regulaci 6 nadzemních podlaží pro plochu 445-Z.

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 podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby změnily. V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky součástí zóny V175, pro které byla stanovena podmínka maximální výšky zástavby 9m/1+P.

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

Plocha 445-Z je nově vymezena pro rozvoj bydlení v lokalitě Nový rybník na základě požadavků statutárního města Pardubice uplatněných k variantnímu návrhu ÚP v předchozích etapách projednání ÚP. Plocha je vymezena z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, posílení jeho pozice jako regionálního centra, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v rámci kompaktního města jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Zastavitelná plocha 445-Z navazuje na volnou krajinu. U zastavitelných ploch s rizikovým průnikem do krajiny je nutné zajistit jejich lepší začlenění do krajiny, čehož lze docílit dodržením stávajícího rázu zástavby, dostatkem zeleně v těchto plochách a pozvolným přechodem do krajiny, v plochách pro obytnou zástavbu orientací zahrady do krajiny, případně vymezením pásu izolační zeleně při hranici zastavitelné plochy a volné krajiny.

V souladu s platnou legislativou je jedním z úkolů územního plánu stanovit podmínky prostorového uspořádání území (viz § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona): „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb“.

Dle Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., je obsahem územního plánu i „stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“.

Hlavními důvody pro stanovení zásad prostorového uspořádání území jsou:

- ochrana struktury a charakteru stávající zástavby na území města Pardubice
- ochrana stávající urbanistické struktury jednotlivých sídel na území města
- ochrana hodnotné urbanistické struktury historického jádra města Pardubice a historických jader oddělených sídel v území
- ochrana identifikovaných kulturních a přírodních hodnot území města Pardubice
- ochrana významných kompozičních vztahů v území (průhledy a pohledy na kulturně historické a stavební dominanty, panoramata, údolí řek Labe a Chrudimky ad.)
- ochrana krajinného rázu – zachování stávajících vzájemných prostorových vztahů zástavby a krajiny, stanovení požadavků na rozvoj zástavby ve vztahu k volné krajině s důrazem na formování okrajů sídel a plynulý přechod sídel do volné krajiny.

Návrh územního plánu Pardubice využívá v souladu s platnou legislativou pro stanovení podmínek prostorového uspořádání území následující základní nástroj:
zóny určující maximální výšku zástavby

- jsou nástrojem výškového uspořádání zástavby, nástrojem utváření obrazu a panoramatu sídel v krajině, nástrojem ochrany krajinného rázu a omezení výškových staveb v nevhodných lokalitách a na okrajích sídel v přechodu do volné krajiny,
- vycházejí převážně ze stávajícího výškového uspořádání území pro účely jeho stabilizace a ochrany, vyjadřují cílovou (stávající i navrhovanou) maximální výšku zástavby.

Obecně k nastavení výšek zástavby v zónách lze uvést, že vždy zohledňují charakter a vizuální vazby dané zóny. Vymezení zón určujících maximální výšku zástavby vychází ze základní premisy, že zástavba v jádru sídel by měla být vyšší než na jejich okraji, resp., že zástavba na okraji sídel musí svou výškou přispět k optimální integraci sídel do rámce okolní volné krajiny a že tak musí být vytvořen plynulý přechod zástavby do krajinného rámce.

Převládající důvody pro stanovení maximální výšky zástavby a případně také maximální podlažnost pro maximální výšku zástavby 12 m a maximální podlažnost 2+P:

- stabilizace a zachování obytné zástavby na okrajích kompaktního města a v obytných jádrech oddělených sídel;
- stabilizace a zachování lokálních center sídliště Polabiny tvořených veřejnými prostranstvími s areály občanské vybavenosti;
- omezení podlažnosti u zástavby sídel v přímém kontaktu s volnou krajinou (maximální podlažnost stávající zástavby jsou 2 podlaží s možností obytného podkroví);
- stabilizace a respektování výrobních areálů umístěných ve volné krajině (např. Free Zone Čivice, část průmyslové zóny Semtín v rozsahu lesních ploch).

V rámci ÚP byly vymezeny oblasti krajinného rázu. Plocha 445-Z spadá do krajinného celku Niva Labe: *Krajinný celek Niva Labe je rovněž oblastí podél řeky Labe. Reliéf má charakter roviny s malou výškovou členitostí. Oblast je utvářena v severní části ve směru J-S před Pardubicemi se pak pozvolna stáčí do směru V-Z. Oblast je ohraničena agrární a průmyslovou krajinou. Ve střední části oblast prochází Pardubicemi, kde okolí má parkový charakter. Na toku je pak několik objektů technicistního charakteru (jez, přístaviště).*

Pro plochu 445-Z bylo nutné stanovit maximální výšku zástavby na 12 m a maximální podlažnost na 2+P z důvodu zachování krajinného rázu, z důvodu kontaktu zástavby v ploše s volnou krajinou a z důvodu zachování pozvolného přechodu do volné krajiny. Stanovení maximální výšky zástavby na 12 m a podlažnosti na 2+P je z důvodu omezení umístění nevhodných výškových staveb a nenarušení krajinného rázu. V návrhu územního plánu zůstane pro plochu 445-Z výšková regulace 12 m/ 2+P. **Opětovně podotýkáme, že v rámci projednání návrhu ÚP byla pro danou lokalitu již maximální výška zástavby navyšována, a to z 9m/1+P na 12m/2+P.**

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

NÁMITKA Č. 49

Jan Křivka

Spojil

Námitka podána dne 28. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36383/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

1. My níže podepsaní vlastníci pozemků podáváme tímto NÁMITKU proti územní rezervě čtyřpruhové komunikace nadměstského významu umístěné na našich níže uvedených pozemkových parcelách. Žádáme tímto o ZRUŠENÍ této rezervy.

2. Dále žádáme, aby pozemky označené v rámci funkčního využití ploch č. 722-K a 486 b-Z byly z navržených určeny pro výstavbu objektů na bydlení.

Odůvodnění námítky:

Námitku č. 1 odůvodňujeme tím, že navržená komunikace čtyř pruhová nadměstského významu je nahrazena již zahájenou komunikací, kt tvoříci tzv. severovýchodní obchvat Pardubic a od kruhové křižovatky navazuje na přívaděč silnice R36 na dálnici D35.

Námitku č.2 odůvodňujeme tím, že v souladu s platnými předpisy bude v rámci, již územního řízení na vybudování základní technické infrastruktury řešeno území z celé zastavitelné lokality pro travnaté plochy a ostatní zeleň, což vyžaduje i zákon. Z tohoto důvodu považujeme plochu Č.722-K dle návrhu jako neadekvátní a znehodnocující využitelnost pozemků. Plochu 486b-Z požadujeme rovněž využít jako pozemky pro výstavbu objektů bydlení. Tato lokalita svojí polohou, klidným a negativními vlivy nedotčeným prostředím si zaslouží využití pouze a jenom pro bydlení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

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

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1063/11, 1095/6, 1107/65, 1107/71, 1107/72, 1107/110, 1107/112, 1107/113, 3867/20, 3867/22, 3867/23, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pánové Křivka Jan a Křivka Jan, paní Šmardová Aneta. Namítající jsou vlastníky 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.

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. Vymezení přeložky silnice I/36 Pardubice, Trnová – Fáblovka – Dubina (Severovýchodní tangenta) podél Spojského odpadu s označením RK02 přes pozemky ve vlastnictví namítajících. Namítající požadují zrušení navrženého trasování přeložky silnice I/36.
2. Vymezení pozemkové parcely č. 1107/65, k.ú. Pardubice v plochách 486b-Z a 722-K se způsobem využití „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“ a „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

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:

1. Vymezení územní rezervy RK02 přeložky silnice I/36 se od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných lokalit **nedotkla**.

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

2. V předmětné lokalitě se vymezení plochy s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla pozemková parcela č. 1107/65, k.ú. Pardubice součástí plochy změny 445-Z se způsobem využití „B - BYDLENÍ“.

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

V návrhu ÚP pro 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. 1107/65, v k.ú. Pardubice zčásti vymezen jako plocha změny „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“ a zčásti jako plocha změny „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Pozemky zahrnuté do plochy 486b-Z a 722-K byly v dokumentaci pro veřejné projednání označeny plochou 445-Z. V návrhu pro opakované veřejné projednání byla plocha 445-Z rozdělena do 3 ploch: 445-Z, 486b-Z a 722-K a to na základě výsledků projednání s dotčenými orgány.

Dotčený orgán Magistrát města Pardubic, Odbor správních agend, úsek památkové péče, Nám. Republiky 12,530 21 Pardubice, dne 20. 6. 2018, č.j. 44753/2018 uvedl:

Plochy v lokalitách Nová Cihelna, Halda a Nový rybník Hůrka označené jako 207-Z, 208a-Z, 208b-Z, 444-Z, 160-Z, 443-Z, 435-Z, 490-Z, 485-Z, 429-Z, 436-Z, 227-1, 445-Z, 236-Z, 486-Z, 223a-Z a 223f-Z popírají veškeré hodnoty území a omezují návaznost periferie města na okolní krajinu především ve vztahu k ochrannému pásmu národní nemovité kulturní památky hradu Kunětická hora. Vstup do této oblasti by měl být charakterem plochy pro veřejnou rekreaci, které městu sportu chybí. Tato možnost zástavby, byť zřejmě solitérní zástavby o výšce od 9 do 15 m, je pro dané oblasti nevhodná narušující kompletní vazby zastavěného území s možností dosažitelné klidové krajinné části města a je tak rušen citlivý přechod zástavby města do krajiny, kterou město téměř nedisponuje. V rámci vyhodnocení vlivů se jeví návrh ÚPD jako zbytečně nadlimitní v oblasti návrhů zástaveb (Nová Cihelna, Halda, Nový rybník Hůrka). Uvedené rozvojové lokality by měly podporovat veřejná prostranství, popřípadě krajinnou zeleň s podílem max. 10% nízké solitérní příměstské zástavby (1. NP na ploše pozemku min. 1000 m²). Dotčený orgán je přesvědčen, že možnost severní zástavby města zničí příměstskou rekreaci s klidovou zónou a celkový vjem vstupu do města a vztah ke krajině Kunětické hory.

Dále byla lokalita upravena na základě usnesení zastupitelstva města Pardubic konaného dne 27.05.2021: Zastupitelstvo města Pardubic schvaluje pokyn pro úpravu návrhu ÚP: Plochy dle značení návrhu nového ÚP č. 429-Z, 436-Z, 227-Z, 236-Z, 445-Z a 486-Z (v lokalitě Dubina) ponechat v intencích platného územního plánu.

Na základě výše uvedeného byla v návrhu územního plánu stanovena plocha 486b-Z / RN HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ. Plocha byla pro stejnou funkci vymezena v platném ÚPm – návrhové plochy 95/z (RR) a stabilizovaná plocha ZVu. Plocha je vymezena z důvodu zajištění extenzivních forem rekreace v návaznosti na plochu nového rybníka a stávající chatovou osadu. Hromadnou rekreaci v pojetí ÚP Pardubice je nutné chápat ve smyslu veřejně zcela nebo částečně využívaných pobytových rekreačních areálů a zařízení převážně v území bez intenzivní zástavby s využitím přírodních prvků (louky, rozmanitá zeleň, vodní plochy a toky). Pro účely rekreace obyvatel města i okolních spádových obcí, a také návštěvníků města jsou vymezeny plochy pro rozvoj hromadných rekreačních zařízení zejména ve vazbě na vodní toky (areál na pravém břehu Chrudimky v Pardubičkách, plochy rekreace u Nového rybníka, sportovně rekreační areál v lokalitě S. K. Neumanna).

Důvodem ke stanovení plochy hromadné rekreace v zeleni (RN) je potřeba zajistit podmínky provozování rekreace a volnočasových aktivit primárně pod širým nebem v plochách s dominantním uplatněním zeleně, formou pobytu nebo pohybu po plážích a relaxačních a pobytových loukách, apod., tedy s vyloučením nároků na intenzivní výstavbu objemných pozemních objektů např. pro ubytování, stravování apod.

Dále byla v návrhu územního plánu stanovena plocha 722-K / NP – plocha přírodní. Plocha byla vymezena na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání. Plocha je v platném ÚPm vymezena ve stejném rozsahu se shodným využitím jako stabilizovaná plocha zeleně městské všeobecné – parkově upravené plochy ZVu. Plocha je vymezena jako kompoziční prvek v rozsáhlé navrhované rezidenční ploše Hůrka vymezené jak v platném ÚPm tak v novém ÚP Pardubice. Vymezením plochy je vytvořeno prostorové oddělení nové obytné lokality Hůrka od plánovaného rekreačního těžiště v okolí plochy 637-K určené pro realizaci nového rybníka.

Plocha významně přispěje dále ke zlepšení retenčních schopností, mikroklimatu a k plnění dalších ekosystémových služeb krajiny.

V návrhu územního plánu budou ponechány plochy 486b-Z / RN HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ a 722-K / NP – plocha přírodní beze změny.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Zápis z XXXII. Zasedání zastupitelstva města Pardubic konaného dne 27.05.2021

NÁMITKA Č. 50

Aleš Kučera

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38027/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

- Nesouhlasím se změnou 241-2 a 240-2.
- Nesouhlasím se změnou na dotčených parcelách a výstavbou koridoru místní dopravy

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 vymezení dopravního koridoru od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byl doplněn koridor dopravní infrastruktury s označením X04a.

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

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 veřejně 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 Pardubic a bude ústít do stavby obchvatu Sezemice, který bude sloužit jako přivaděč Pardubic a okolí na dálnici D35. Příprava a realizace tohoto projektu je zároveň součástí dlouhodobé snahy vymístění transitzní dopravy z centra krajského města, k čemuž by měla realizace stavby „I/2 Pardubičky – Sezemice“ po propojení jihovýchodního obchvatu Pardubic a obchvatu Sezemice přispět.

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

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

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

Funkční využití ploch s označením 241–Z a 240-Z se od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání je pro plochu s označením 241–Z navrženo funkční využití SK – Plocha smíšená komerční, pro plochu s označením 240–Z je navrženo funkční využití VL –Lehká výroba a skladování.

Pro úplnost uvádíme, že předmětné plochy jsou dle platného Územního plánu města Pardubice ve znění XXII. změny součástí zastavitelné plochy s označením 106/z (XV/13) s rozdílným způsobem využití OV – Občanská vybavenost vyšší.

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 Pardubic 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.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Odpověď: Součinnost v rámci vypořádání námítky ÚP Pardubice: Územní plán statutárního města Pardubice (ZN.: RSD-382136/2024-2)
- Součinnost v rámci vypořádání námitek v procesu projednávání návrhu nového Územního plánu Pardubice (ZN.: RSD-27227/2022-4)

NÁMITKA Č. 51

David Kučera

Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2022, pod č. j.: MmP 34520/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Bod 1) Jako majitel pozemkové parcely č. 402/132 v katastrálním území 703 249 Nemošice podávám námitku proti návrhu Nového územního plánu města Pardubice, kdy žádám o změnu funkčního využití lokality, v níž se má parcela nacházet. Žádám, aby uvedená lokalita byla nově určena pro budoucí zástavbu rodinnými domy.

Bod 2) Dále podávám námitku (v případě, že uvedená parcela zůstane i nadále v "RZ - rekreace v zahrádkových osadách"), aby podle Nového územního plánu města Pardubice bylo možné na uvedené parcele stavět drobné stavby pro rekreaci o maximální zastavěné ploše pouze do 25 m², když podle dřívějších Změn územního plánu města Pardubice (účinnost zřejmě od roku 2018) je možné na uvedené parcele stavět drobné stavby pro rekreaci o maximální zastavěné ploše až 35 m²!

Odůvodnění námítky:

K bodu 1) Blízké okolí dané lokality je již zastavěno nebo určeno k zástavě rodinnými domy a změna funkčního využití dané lokality je v zájmu mém i dalších majitelů sousedních parcel.

K bodu 2) Podle návrhu Nového územního plánu města Pardubice by se jednalo o zhoršení stavebních a tudíž i rekreačních možností majitelů dotčených pozemků oproti stávajícímu stavu, což je pro mě osobně zcela nepřijatelné! Mám v plánu na uvedené parcele stavět v ideálním případě rodinný dům, jinak alespoň rekreační chatu o zastavěné ploše 35 m², jak povoluje současná norma.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se v části 1 zamítá, v části 2 se námítce vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 402/132 v k.ú. Nemošice vlastní dle údajů v KN pan Mgr. David Kučera. 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.

Námitka směřuje proti

1. vymezení plochy se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“ na předmětném pozemku, kterou namítající požaduje změnit na plochu pro bydlení,
2. plošnému omezení staveb pro rekreaci, které je stanoveno max. 25 m². Namítající požaduje ponechat alespoň 35 m², jako je tomu dle stávajícího územního plánu.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil.

Ad1) V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo v tom smyslu, že v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl pozemek p.p.č. 402/132, k.ú. Nemošice, součástí **zastavitelné plochy 355-Z se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“**, v návrhu pro opakované veřejné projednání byl pozemek p.p.č. 402/132, k.ú. Nemošice součástí **stabilizované plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“** (zastavitelná plocha 355-Z/RZ byla z hlediska rozsahu zmenšena). Zpracovatelem tak byl potvrzen stav v území.

Určení plochy s rozdílným způsobem využití zůstalo stejné, v regulativu dané plochy však byly doplněny podmínky prostorového uspořádání z hlediska:

- a) maximální výšky zástavby, struktury zástavby, míry zastavění pozemku, podílu zeleně na terénu a max. velikosti zastavěné plochy objektu pro zahradní domky.

Regulativ dané plochy také doznal změny v případě stanovené podmínky dohody o parcelaci pro zastavitelnou plochu 355-Z, která byla platná v návrhu ÚP pro veřejné projednání, v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání již nikoliv.

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

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, jak již bylo výše uvedeno, je vymezení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek p.p.č. 402/132, k.ú. Nemošice, součástí stabilizované plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“.

Jedná se o stávající zahrádkovou osadu, lokalita je užívaná k rekreaci v soukromých zahradách. Lokalita zahrádek je už nyní obtížně dopravně přístupná (z jihu mostkem přes Nemošickou svodnici).

Stávající zahrádková osada tvoří přechod zástavby urbanistické lokality Nemošice přes zahrady směrem do volné krajiny. Cílem využití této lokality je ochránit především tuto stávající zeleň jako významnou součást systému sídelní zeleně. Lokalita zahrádek je už nyní obtížně dopravně přístupná (z jihu mostkem přes Nemošickou svodnici).

Stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Navíc v lokalitě jsou nevyhovující tvary pozemků pro rodinné bydlení. Pozemky v lokalitě nejsou napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Vizuálně je tato lokalita odtržená od sídla a její přestavba na lokalitu pro bydlení s dostatečně kapacitním přístupem a vhodným tvarem a velikostí jednotlivých pozemků pro RD je obtížná a z hlediska urbanistického obtížně realizovatelná. Pozemek p.č. 402/132 v k.ú. Nemošice bude ponechán v návrhu územního plánu v ploše RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH.

Tato část námitky se z důvodů výše uvedených zamítá.

Ad2) Podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“ od veřejného projednání doznaly změny v podobě nově stanovených podmínek prostorového uspořádání, včetně stanovené max. velikosti zastavěné plochy objektu pro zahradní domky - 25 m².

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

Pozemek p.č. 402/132 v k.ú. Nemošice je součástí stabilizované plochy RZ - REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH, s hlavním využitím pro individuální soukromé zahrady v zahrádkových osadách a koloniích, určené pro provozování zahrádkářské činnosti pro vlastní potřebu a spotřebu a se způsobem využití pro objemově drobné zahradní domky a související objekty spojené s aktivitami v zahrádkové osadě. Důvodem ke stanovení plochy rekreace v zahrádkových osadách je potřeba zabezpečit podmínky pro optimální provozování zahrádkové činnosti s vyloučením všech rušivých vlivů jako je např. nadměrná dopravní zátěž automobilovou dopravou v rámci zahrádkových osad, nebo například objemově a funkčně nevhodná zástavba. Z tohoto důvodu byla také stanovena max. velikost zastavěné plochy objektu 25 m² pro zahradní domky, která odpovídá velikosti stavebám pro hospodaření na zahradě.

Na základě přijaté námítky bude zpracovatelem prověřena možnost navýšení max. velikosti zastavěné plochy objektu pro zahradní domky.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 52

Radomíra Kučerová

Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37114/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Nesouhlasím s navrhovanou změnou klasifikace mých pozemků v okrajové části města Pardubice - Cihelna.

Odůvodnění námitky:

Trvám na původním zařazení pozemků 3680/1, 3680/4, 3680/5 a 3680/6 jako VL s možností využití pro skladování a lehkou výrobu resp. nesouhlasím s navrhovaným překvalifikováním pozemků na NSz.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se zčásti vyhovuje, zčásti se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 3680/1, 3680/5, 3680/6 v k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN pan Danihelka Jakub a paní Kučerová Radomíra, pozemkovou parcelu č. 3680/4 v k.ú. Pardubice vlastní dle údajů pánové Danihelka Jakub a Danihelka Petr, dále paní Kučerová Radomíra. Namítající je spoluvlastníkem všech 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu umožňující využití pro skladování a lehkou výrobu (VL) jako je tomu v Územním plánu města Pardubice (VS – Výrobní služby, pozemek ppč. 3680/6 je v ploše se způsobem využití ZI – Zeleň izolační).

Z hlediska obsahu podané námitky 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky p.č. 3680/1, 3680/4, 3680/5 a 3680/6 součástí plochy „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ“, jižní cíp pozemku p.č. 3680/6 taktéž součástí plochy „B- BYDLENÍ“.

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

V návrhu ÚP pro 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. 3680/1, 3680/4, 3680/5, 3680/6, v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ“.

V návrhu ÚP Pardubice pro opakované veřejné projednání (v roce 2022) nebyly pozemky zahrnuty do zastavitelných ploch s ohledem na původně stanovenou koncepci. Vlivem postupného vývoje v území a v souvislosti s úpravami řešení ÚP v okolí dotčených pozemků je využití dotčených pozemků pro výrobní činnosti urbanisticky vhodné a žádoucí, především pak pozemků, které se nacházejí severně od stavby SV obchvatu (jedná se o pozemky p.č. 3680/1, 3680/5 a 3680/4 k.ú. Pardubice).

Vymezení zastavitelných ploch vhodně navazuje na koncepci v navazujícím území sousední obce Staré Hradiště, kde podél Hradecké ulice, tedy v prodloužení od dotčených pozemků, navazuje zastavitelná plocha pro výrobu. Z urbanistického hlediska se jedná o zbytkové plochy umístěné mezi stávající zástavbou převážně výrobního charakteru (Fáblovka západně, areál zahradnictví východně), zastavitelnou plochou výroby severně (v rámci platného ÚP Staré Hradiště) a dopravní stavbou severovýchodní tangenty jižně. Z pohledu využitelnosti území se tedy jedná o obtížně zemědělsky obhospodařovatelné plochy. Navržená komunikace v rámci plochy 482-Z

(plocha veřejného prostranství PV) bude zachována v souladu s řešením v platném ÚP Pardubice. Rozsah zastavitelných ploch výroby bude odpovídat rozsahu dle platného ÚP Pardubice.

Přestože jsou dotčené pozemky umístěny na půdách I. třídy ochrany, s ohledem na jejich vymezení v rámci platného ÚP Pardubice ve formě zastavitelných ploch pro výrobu (vyjma pozemku parc.č. 3680/6 k.ú. Pardubice), není nutné prokázat převažující veřejný zájem na vymezení zastavitelných ploch nad zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Způsob využití zastavitelných ploch se nemění (výroba). Dané tvrzení je v souladu s §4 odst. 3 zák. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, neboť ten uvádí: „*Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. To neplatí, pokud se při změně územně plánovací dokumentace nemění způsob využití plochy v územně plánovací dokumentaci již vymezené.*“

Na základě vyjádření ministerstva k dané problematice dále doplňujeme:

Dle ustanovení § 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, které s účinností od 1. 1. 2025 stanovuje: „*Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro **obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha** nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a.*“

Od 1. 1. 2025 nabývá také účinnosti ust. § 4 odst. 5 věta druhá cit. zákona: „*Ustanovení odstavce 3 se neuplatní v případě transformačních a zastavitelných ploch vymezovaných v územně plánovací dokumentaci určených pro umístění strategické investiční stavby. Ustanovení odstavce 4 se neuplatní v případě záměru podle zákona o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury a záměru, který slouží převážně uživatelům veřejné dopravní infrastruktury a navazuje na ni.*“

Ustanovení § 4 odst. 4 cit. zákona se sice netýká přímo územního plánování, tudíž neomezuje ani na nejkvalitnějších půdách vymezování nových ploch s funkcí **skladování, nicméně připustit vymezování takových ploch** (vyjma záměrů uvedených v § 4 odst. 5 věta druhá cit. zákona) **by bylo v rozporu s principy legitimního očekávání vlastníků i obcí.** Orgány ochrany ZPF by nemohly v budoucnu k záměrům na takových plochách vydat souhlas s odnětím půdy, a ty by tak nemohly být zrealizovány. **Pro záměry výroby a skladování nicméně bude ještě po dobu 10 let platit přechodné ustanovení, viz čl. II odst. 4 zákona č. 183/2024 Sb. (novela zákona č. 34/1992 Sb.), podle nějž „Do 1. ledna 2025 lze odejmout zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu pro záměr pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha, pokud je tento záměr umístěn na ploše, která je podle územně plánovací dokumentace platné ke dni 1. ledna 2025 zastavitelnou plochou.** Do 1. ledna 2025 lze také odejmout zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu pro záměr pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha, je-li tento záměr umístěn na ploše, která má podle rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace a o jejím obsahu vydaného přede dnem 1. ledna 2025 navržen způsob využití umožňující povolení záměru pro obchod nebo skladování v souladu s územně plánovací dokumentací. Obdobně se postupuje, rozhodne-li zastupitelstvo do 1. ledna 2026 o pořízení změny nebo aktualizace územně plánovací dokumentace, jejímž obsahem bude změna územní rezervy na zastavitelnou plochu, a bude-li současně záměr pro obchod nebo skladování umístěn na takto vymezené ploše.“

V rozsahu pozemku parc.č. 3680/6 k.ú. Pardubice se námitka zamítá, neboť dle platného Územního plánu města Pardubic je vymezen se způsobem využití ZI – ZELEŇ IZOLAČNÍ a návrh změny ve využití daného pozemku není podložen jiným veřejným zájmem, jehož prokázání je dle výše uvedeného podmínkou změny využití plochy na půdách I. třídy ochrany. V této části se námitka zamítá.

Na závěr upozorňujeme a doplňujeme, že pozemky p.č. 3680/4, 3680/5 a 3680/6 v k.ú. Pardubice jsou dotčeny koridorem VPS pod označením VXD006 pro stavbu silnice I/36 s právem vyvlastnění. Koridor je překryvnou plochou, která může být po naplnění VPS využita dle vymezení v územním plánu.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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

Ing. Věra Laurynová

Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37088/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Žádám o změnu stavu „plocha smíšená komerční (SK)“ na „plochu na bydlení (B)“ na parcele č. 590/5 v obci Pardubice, k. ú. Staré Čívce.

Tohoto pozemku jsem majitelkou L. V. 406.

Odůvodnění námítky:

Důvodem připomínky-námítky je skutečnost, že na okolních pozemcích je již bytová výstavba (pozemky č. 590/20 a 590/13) a tento pozemek bych v dohledném čase chtěla využít pro výstavbu rodinného domu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 590/5, k.ú. Staré Čívce, vlastní dle údajů v KN paní Ing. Věra Laurynová. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ na předmětném pozemku, kterou namítající požaduje změnit na plochu „B – BYDLENÍ“.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla p.p.č. 590/5, k.ú. Staré Čívce součástí stabilizovaného území se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

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

V návrhu ÚP pro 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 p.p.č. 590/5, k.ú. Staré Čívce vymezen jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

Návrh územního plánu stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití, které byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a v souladu se standardem pro zpracování územních plánů v GIS - MINIS z 04/2010.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny pro všechny vymezované plochy a stanovují hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

Územní plán pro plochy s rozdílným způsobem využití a koridory pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury stanovuje:

- a) hlavní využití, tedy převažující účel využití plochy;

- b) přípustné využití platné pro všechny plochy vymezené pro daný způsob využití, tedy další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy;
- c) přípustné využití platné pro vybrané plochy, tedy další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy;
- d) podmíněně přípustné využití, tedy využití podmíněně konkrétní věcnou podmínkou;
- e) nepřípustné využití, tedy využití v dané ploše zcela vyloučené.;
- f) specifické podmínky vyplývající zejména z požadavků na ochranu zdraví, ochranu hodnot, limitů apod.
- g) koordinace podmínek – odkazy na podmínky vyplývající z požadavků na vymezení veřejných prostranství, dohodu o parcelaci, územní studii, regulační plán a na etapizaci změn.

Pro plochu SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ – je v podmíněně přípustném 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.

Dále platí podmínky prostorového uspořádání:

Při umísťování nových staveb a změnách stávajících staveb je nutné dodržet

- maximální výšku zástavby dle příslušné zóny určující maximální výšku zástavby vymezené ve výkresu I2b.1 Výkres prostorového upořádání území – maximální výšky zástavby
- podmínky struktury zástavby dle příslušné zóny určující typ struktury zástavby vymezené ve výkresu I2b.2 Výkres prostorového upořádání území – typy struktury zástavby
- míru zastavění pozemku
 - max. 60 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit
 - max. 40 % pro stavby pro bydlení
- podíl zeleně na terénu
 - min. 20 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit
 - min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní

Zastavitelná plocha s novým funkčním využitím SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ umožňuje stavbu rodinného domu za předpokladu splnění podmínek daných územním plánem.

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 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. 55

Darina Leštianská

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37723/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Námitka uplatněná k ÚZEMNÍMU PLÁNU PARDUBICE, etapa: upravený návrh pro opakované veřejné projednání

Obsah námitky:

Jako vlastník pozemku pč.117/30 v k. ú. Rosice nad Labem jsem dotčena návrhem řešení ÚP - nesouhlasím se změnou využití stávajícího areálu na ppč. st. 1094, st. 1037, st. 1744, 117/6, st. 788, st. 1540, 117/15, 117/7, 117/33, 117/32 v k. ú. Rosice nad Labem, které jsou situovány v blízkosti mého pozemku. V projednávané ÚPD jsou pozemky areálu **nově** vymezeny jako plochy VL (lehká výroba a skladování) s dopravní obsluhou komunikací v sousedství mého pozemku, což významně ovlivňuje rekreační využití mého pozemku. Žádám o ponechání funkčního využití těchto pozemků tak, jak bylo navrhováno v předchozí etapě ÚP, t.j. k veřejnému pro jednání.



Odůvodnění námitky:

Stávající areál na výše uvedených pozemcích slouží pro obchod a služby (sídla a prodejní plochy různých firem). V sousedství jsou vymezeny plochy SO - smíšené obytné a plochy RZ - rekreace v zahrádkových osadách. *Nově navrhované využití (VL) se neslučuje se stávajícím využitím ploch a v případě jeho ponechání bude téměř jakékoliv využití v souladu s navrhovaným přípustným i podmíněně přípustným využitím negativně ovlivňovat okolní plochy bydlení a rekreace.* Už v současné době dochází k zatížení území hlukem a prachem navazujících ploch zejména z dopravy, která zásobuje stávající areál. Také jako předsedkyně zahrádkové osady Radost, kdy zastupuji cca 30 zahrádkářů, neustále řeším poničený plot a zničenou zeleň podél stávající komunikace, zahrádkáři si na tyto problémy opakovaně stěžují na MO Rosice nad Labem. Dokonce se řešily také kolize chodců, dětí - bruslařů s projíždějícími auty. Dopravní napojení zejména pro větší vozidla je z hlediska rozhledových poměrů a výškového

uspořádání stávající křižovatky velice problematické až nemožné. Podél stávajících zahrádek je trasován hlavní přístup do rekreačního zeleného pásu podél Labe, je tudy také vedena cyklistická trasa a území je velmi intenzivně užíváno také pěšími (rodiče s dětmi, s kočárky, sportovci na kolečkových bruslích apod.). Takže jakákoliv aktivita nebo využití ploch navyšujících intenzitu dopravy v tomto území, na této stávající komunikaci, je nežádoucí až nepřijatelná.

Jihovýchodní část Rosic nad Labem je i nadále územním plánem určena pro rekreační využití, pro rozvoj zahrádkových osad - vymezené plochy jižněji a východně, proto by k navrhovanému i stávajícímu funkčnímu využití by mělo být přihlédnuto a i nadále vytvářeny podmínky pro jeho rozvoj. Navržení ploch VL - lehká výroba a skladování rozhodně není považováno za vhodné funkční využití v návaznosti na obytné a rekreační území. Tato část Pardubic by měla i nadále být spíše klidovou zónou, kam si obyvatelé nejen nedalekého sídliště přicházejí odpočinout. Vydáním zákona č. 221/2021 Sb. Zákon o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon) byla deklarována podpora této činnosti, byla označena jako veřejně prospěšná činnost, také proto měly by být pro její rozvoj vytvářeny podmínky nebo alespoň tyto podmínky stávajícím osadám nezhoršovat. Upozorňuji, že naše osada Radost vznikla již v 70. letech minulého století a opětovně registrujeme zájem o případnou koupi uvolněné zahrádky.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 117/30, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN paní Darina Leštianská. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Námítka směřuje proti vymezení st.p.č. 1094, 1037, 1744, 788, 1540 a p.p.č. 117/6, 117/15, 117/7, 117/33, 117/32 v k.ú. Rosice nad Labem, které jsou situovány v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítající, jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Namítající žádá o ponechání funkčního využití těchto pozemků tak, jak bylo navrhováno v předchozí etapě ÚP. Pořizovatel se domnívá, že namítající může být návrhem řešení dotčen na svých vlastnických právech, a proto k podání přistupuje jako k námitce, byť není podání uplatněno k pozemkům ve vlastnictví namítajícího.

V návrhu ÚP pro 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. 1094, 1037, 1744, 788, 1540 a p.p.č. 117/6, 117/15, 117/7, 117/33, 117/32 vymezeny jako stabilizovaná plocha „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky vymezeny jako plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

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

V jednotlivých etapách projednání návrhu územního plánu se vymezení této lokality několikrát měnilo.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl průmyslový areál vymezený podél železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové a rozkládající se po obou stranách ulice Generála Svobody vymezen pro komerční plochu (SK).

Při úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání byl areál rozkládající se severně od ulice Generála Svobody vymezen pro lehkou výrobu (VL), která odpovídá ploše pro výrobu nerušící (VN) z předchozích etap projednání územního plánu. Tato úprava byla provedena na základě námitek podaných vlastníky objektů umístěných v této severní části průmyslového areálu, kteří nesouhlasili se změnou využití tohoto území na

navrhovanou smíšenou komerční plochu a žádali zachování funkčního využití lehká výroba v souladu s tím, jak je toto území vymezeno v platném ÚPm Pardubice. Těmto námitkám bylo vyhověno. Areál byl v minulých letech zcela zrekonstruován a prostory jsou využívány pro výrobu, skladování a prodej. Dále se areál nachází v těsné blízkosti nádraží a čtyřproudé silnice I/37. Areály v této oblasti mají vyřešenou dopravní obslužnost.

Území jižně od ulice Generála Svobody, které je předmětem námítky nyní uplatňované v rámci opakovaného veřejného projednání, bylo do ploch (VL) zařazeno z důvodu ucelenosti lokality podél železniční trati.

V rámci zpracování návrhu rozhodnutí o námitce uplatňované v rámci opakovaného veřejného projednání vlastníkem sousední nemovitosti pořizovatel znovu prověřil vymezení předmětné lokality, přičemž uvažil definice ploch s rozdílným způsobem využití, jak jsou uvedeny ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a to ploch smíšených obytných v § 8 a ploch výroby a skladování v § 11 této vyhlášky, a dále také pojetí těchto ploch v ÚP Pardubice.

V ÚP Pardubice jsou plochy smíšené členěny na plochy smíšené obytné, plochy smíšené komerční a plochy smíšené obytné rekreační.

Vymezení ploch smíšených komerčních bylo do ÚP Pardubice zavedeno v důsledku projednání variantního návrhu ÚP pro společné jednání, kdy byl k některým plochám smíšeným obytným dán nesouhlas dotčených orgánů z hlediska nepřijatelnosti hlukové zátěže obytných lokalit ze stávajících i navrhovaných dopravních staveb a zároveň byla v řadě připomínek rozporována navržená transformace komerčních zón na jiný způsob využití, zejména na plochy smíšené obytné. V plochách smíšených komerčních je ponechána možnost rozvoje bydlení, ovšem jako podmíněně přípustného za splnění podmínek ochrany objektů bydlení před hlukem. Stále se však ve své podstatě jedná o plochy smíšené obytné ve smyslu § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy výroby a skladování jsou v ÚP Pardubice členěny z důvodu možného ovlivnění umístování různých charakterů výroby v různých částech území obce, především s ohledem na vztah ploch výroby a skladování k plochám bydlení a rekreace. Výroba a skladování jsou na území města Pardubice reprezentovány plochami těžké výroby (VT), lehké výroby (VL) a výroby zemědělské (VZ). Plochy výroby jsou prioritně vymezovány ve vazbě na stabilizované průmyslové zóny, případně na menší výrobní zóny s dopravním napojením na nadřazenou silniční síť tak, aby rozvojem výroby na území města nedocházelo k nadměrnému zvyšování zátěže v rámci obytných území města.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tento krok byl proveden na základě analýzy připomínek a námitek k návrhu pro veřejné projednání. Ukázalo se, že dochází k mísení a zmatení názvu způsobu využití těchto ploch výroby a pojmu „nerušící služby / nerušící výroba“ jako označení přípustné činnosti v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. regulativech). Pro větší přehlednost, srozumitelnost a jednoznačnost byla tedy provedena úprava názvu způsobu využití ploch výroby. Ke změně podmínek využití ploch (VL) oproti plochám (VN) prakticky nedošlo, stále se jedná o plochy lehké, drobné a řemeslné a zemědělské výroby bez negativního vlivu na životní prostředí.

Plochy lehké výroby zahrnují převážně stavby a zařízení lehkého průmyslu, např. lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, výroby oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, farmaceutické výroby, skladování, výrobních služeb a činností spojených s provozováním sítí technické infrastruktury apod. Do ploch pro lehkou výrobu je možné situovat i provozy a zařízení drobné výroby. Součástí plochy mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím. Negativní vliv z technologií a výrobní činnosti lehké výroby nepřesahuje hranice výrobního areálu nad přípustnou mez.

Dále je na místě uvést, že řešení v předmětné lokalitě je v souladu s požadavky, které statutární město Pardubice uplatnilo k návrhu ÚP pro společné jednání, a to z důvodu naplňování upravené rozvojové vize města. Zastupitelstvo města Pardubice přijalo v listopadu 2015 usnesení, kterým definovalo nový rámec vize rozvoje města zaměřený na posílení města jako regionálního centra, růst počtu obyvatel a zvýšení nabídky pracovních míst. Kromě požadavku na udržení a posílení pracovištní funkce města bylo mezi požadavky města konkrétně uvedeno: „v oblasti výrobních aktivit se soustředit zejména na rozvoj ploch v sousedství silnice I/37“.

Stávající areál na st.p.č. 1094, 1037, 1744, 788, 1540 a p.p.č. 117/6, 117/15, 117/7, 117/33, 117/32 v k.ú. Rosice nad Labem zůstane v návrhu územního plánu vymezen jako plocha „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“.

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 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. 56

Společnost Louda Auto Praha s.r.o.

se sídlem č.p. 166, 290 01 Choťánky

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37844/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Námitky proti Územnímu plánu Pardubice

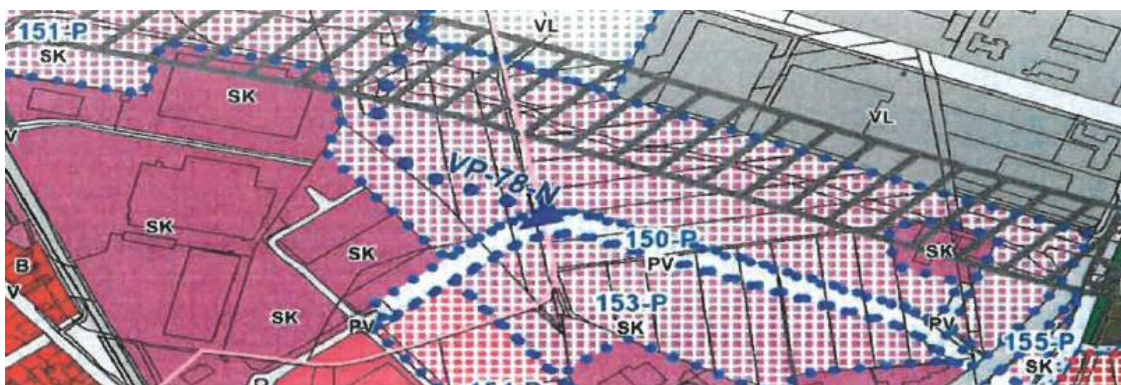
Vážení,

tímto jsou podávány **námitky proti Návrhu Územnímu plánu Pardubice** (dále též jen jako „ÚP Pardubice“).

Společnost Louda Auto Praha s.r.o., IČO: 04333331, se sídlem č.p. 166, 290 01 Choťánky jakožto dotčená osoba (dále jen „**Dotčená osoba**“) je **výlučným vlastníkem pozemků p.č. 4252, p.č. 4253, p.č. 4256, p.č. 4293 a podílovým spoluvlastníkem pozemku p.č.4294 to vše v k.ú. Pardubice** (společně též jako „**Dotčené pozemky**“). Dotčené pozemky v katastrální mapě:



Dotčené pozemky v ÚP Pardubice (výřez z výkresu „Schéma hlavního výkresu“):



V první řadě Dotčená osoba namítá, že nesouhlasí se změnou prostorového uspořádání území, která dopadá na Dotčené pozemky. V rámci návrhu ÚP bylo doposud na Dotčené pozemky nahlíženo jako na pozemky, které z hlediska prostorového uspořádání spadaly pod typ struktury zástavby OBH - otevřená bloková zástavba. Koneckonců takto byly Dotčené pozemky prezentovány i v rámci veřejného projednání v roce 2018. Z důvodů, které nejsou Dotčené osobě známy, došlo v tomto ke změně. V rámci návrhu ÚP Pardubice pro opakované veřejné projednání (konaného dne 23.03.2022) jsou totiž Dotčené pozemky vedeny pod označením zóny 2099, a sice pod typem struktury zástavby AD - areálová drobná (pavilónová) zástavba (dle výkresu „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ, TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“ č. výkresu I.2b.2). S danou změnou Dotčená osoba vyslovuje nesouhlas a je ji znatelně dotčena na svých vlastnických právech.

Dotčená osoba má za to, že provedená změna nemá v procesu pořizování územního plánu oporu.

Dotčená osoba je toho názoru, že pro lokalitu bude přínosnější, když plocha označená jako „150-P“ sloužící k dopravnímu napojení bude obklopena strukturou zástavby OBH než nekoncepčními solitárními stavbami o výšce až 36 metrů. Dle Dotčené osoby by ponecháním v původním zařazení jako OBH došlo i k plynulému přechodu a navyšování zástavby směrem od Cihelny, kde je mj. plánována velká plocha pro bydlení.

Navrácení do typu struktury zástavby OBH je požadováno minimálně pro plochu označenou jako „153-P“. Dotčená osoba je toho názoru, že pokud by u Dotčených pozemků mělo být uvažováno nad změnou vymezení typu struktury zástavby, tak případně na typ VH, tak aby nedošlo směrem od zóny označené jako S078 k tříštění, které nesleduje ani hranice pozemků ani hranice ploch dle ÚP Pardubice.

Závěrem nutno dále poukázat na skutečnost, že 31.01.2022 (dle příslušných registračních listů v evidenci územně plánovací činnosti) byly ověřeny platnosti územních studií 1) Územní studie Fáblovka - jihovýchod 1 a 2) Územní studie Fáblovka - jihovýchod 2. Žádná z těchto územních studií nevymezuje zvláštní plochy využití pro dopravu v klidu, resp. veřejné parkoviště na terénu nebo veřejné hromadné garáže režimu P+R. Parkování je pro odůvodněné případy směřováno do ploch veřejného prostranství. Z uvedeného je zjevné, že v rámci území není na požadavku vymezení veřejného parkoviště na terénu nebo veřejné hromadné garáže režimu P+R setrváno, neboť v opačném případě by uvedené popíralo legitimní očekávání. K danému třeba dále poukázat na skutečnost, že Dotčené osobě není zřejmé, jakým způsobem má být textová část ÚP Pardubice, ve které je uvedeno „ (D 68) Územní plán vymezuje ve výkrese 1.2d Výkres koncepce dopravní infrastruktury tyto plochy, v rámci nichž se stanovuje umístit veřejné parkoviště na terénu nebo veřejné hromadné garáže režimu park & ride (P+R) pro zajištění parkovacích kapacit pro parkování vozidel cestujících přestupujících dále na autobus, trolejbus nebo na vlak“ vnesena do praxe. 1.2d Výkres koncepce dopravní infrastruktury jako plochu pro umístění veřejného zachytného parkoviště pro osobní automobily pojímá dosti široce a pro omezení vlastnického práva, které z dané premisy má vyplývat, dosti neurčitě.

Je taktéž třeba zdůraznit, že plochy, kterých se požadavek pod bodem D 68 dotýká, a sice dle písm. E) Fáblovka (plochy 153-P a 154-P a části plochy 151-P) jsou vesměs soukromého vlastnictví, a proto je třeba upozornit na zavdání nároku za omezení vlastnického práva dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Dotčená osoba tak požaduje, aby byl daný požadavek z ÚP Pardubice vyškrtnut. Nehledě na faktický stav lokace, kdy směrem k silnici „Hradecká“ je spojení MHD dosti omezené. Jiná situace z hlediska možnosti komfortní dopravní obslužnosti MHD je směrem k silnici „Poděbradská“ a „Trnovská“, kam zajíždí vícero linek MHD a v menších časových intervalech; navíc tyto lokace jsou i blíž hlavní dopravní tepně 1/37. Hodlá-li tedy ÚP Pardubice trvat na vymezení ploch pro veřejné parkování, nechť tyto ve sledovaném území směřuje přímo k těmto dopravním tepnám a plochu „153-P“ jakož i část plochy „151-P“ směrem k silnici „Hradecká“ ze své nekoncepční koncepce vypustí.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

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

ODŮVODNĚNÍ:

Společnost Louda Auto Praha s.r.o. je dle údajů v KN výlučným vlastníkem pozemků p.č. 4252, p.č. 4253, p.č. 4256, p.č. 4293 a podílovým spoluvlastníkem pozemku p.č.4294 to vše 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.

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny S099/AD (- areálová drobná (pavilónová) zástavba), přičemž namítající požaduje:

- 1) vrátit vymezení předmětných pozemků do zóny se strukturou zástavby OBH - otevřená bloková zástavba, případně jej změnit na typ VH – volná hmotná zástavba.
- 2) Namítající dále nesouhlasí s vymezením značky pro umístění veřejného parkoviště na terénu nebo veřejné hromadné garáže režimu park & ride (P+R).

Z hlediska obsahu podané námitky 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:

Ad1) V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání z hlediska vymezené struktury zástavby od veřejného projednání změnil, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky součástí zóny S100/OBH - otevřená bloková zástavba.

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

V návrhu ÚP pro 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 V109 s maximální výškou 36 m, a z výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu S099 AD, tedy areálovou drobnou (pavilónovou) zástavbu. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí plochy změny 151-P a 153-P se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, dále část pozemků je součástí plochy změny 150-P se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že část pozemku p.č. 4256 a část pozemku p.č. 4294 jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-03 Fáblovka.

V souladu s platnou legislativou je jedním z úkolů územního plánu stanovit podmínky prostorového uspořádání území (viz § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona): „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb“.

Dle Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., je obsahem územního plánu i „stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“.

Hlavními důvody pro stanovení zásad prostorového uspořádání území jsou:

- ochrana struktury a charakteru stávající zástavby na území města Pardubice
- ochrana stávající urbanistické struktury jednotlivých sídel na území města
- ochrana hodnotné urbanistické struktury historického jádra města Pardubice a historických jader oddělených sídel v území
- ochrana identifikovaných kulturních a přírodních hodnot území města Pardubice
- ochrana významných kompozičních vztahů v území (průhledy a pohledy na kulturně historické a stavební dominanty, panoramata, údolí řek Labe a Chrudimky ad.)
- ochrana krajinného rázu – zachování stávajících vzájemných prostorových vztahů zástavby a krajiny, stanovení požadavků na rozvoj zástavby ve vztahu k volné krajině s důrazem na formování okrajů sídel a plynulý přechod sídel do volné krajiny.

ÚP Pardubice využívá v souladu s platnou legislativou pro stanovení podmínek prostorového uspořádání území následující 2 základní nástroje:

1. zóny určující maximální výšku zástavby (V)
 - jsou nástrojem výškového uspořádání zástavby, nástrojem utváření obrazu a panoramatu sídel v krajině, nástrojem ochrany krajinného rázu a omezení výškových staveb v nevhodných lokalitách a na okrajích sídel v přechodu do volné krajiny,
 - vycházejí převážně ze stávajícího výškového uspořádání území pro účely jeho stabilizace a ochrany, vyjadřují cílovou (stávající i navrhovanou) maximální výšku zástavby;
2. zóny určující typ struktury zástavby (S)
 - jsou nástrojem stanovení charakteru a struktury zástavby, nástrojem utváření městského nebo venkovského charakteru sídel, nástrojem posílení kompaktnosti urbanistických celků a regulace hustoty zástavby ve volné krajině nebo v přímé vazbě na ní;
 - 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.

Zóny definující cílové prostorové uspořádání území jsou vymezeny v rozsahu zastavěného území a ploch zastavitelných z důvodu nutnosti regulovat a usměrnit strukturu, charakter a výšku zástavby, pro jejíž umístování jsou zastavěné území a zastavitelné plochy určeny.

Důvodem pro vymezení jednotlivých typů struktury zástavby je potřeba odlišit na území města Pardubice urbanisticky různé a různorodé cílové struktury, charakter a formy zástavby zohledňující individuální podmínky uspořádání území vyplývající vždy z

- konkrétní lokalizace jednotlivých přírodních a kulturních hodnot v území obce
- konkrétního umístění zástavby v rámci urbanistické struktury města (v jádru města resp. sídla, na okraji města resp. sídla, v izolované poloze apod.)
- konkrétní polohy kulturně historických a stavebních dominant v území a nutnosti zachování jejich dominantního působení v širších vizuálních a kompozičních vztazích a vazbách
- existence stávající zeleně na území města a nutnosti její ochrany před nežádoucí intenzivní urbanizací
- vztahu zástavby k okolní volné krajině
- konkrétního navrhovaného způsobu využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Dalším důvodem k vymezení jednotlivých typů struktury zástavby je vytvoření podmínek pro optimální naplnění navrhované urbanistické koncepce a pro optimální využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití pro jednotlivé způsoby využití.

Pozemky p.č. 4252, p.č. 4253, p.č. 4256, p.č. 4293 a p.č.4294 v k.ú. Pardubice jsou v návrhu územního plánu zařazeny do ploch 150-P / PV a 153-P / SK. Plocha 150-P / PV je vymezena pro dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch 151-P, 153-P, 154-P s cílem zajistit základní podmínky prostupnosti rozvojového území v prostoru brány do města – Fáblovka.

Pro plochu 153-P / SK návrh územního plánu vymezil s ohledem na všechny výše uvedené důvody a nástroje zónu V109 určující maximální výšku zástavby na 36 m (rozvoj zástavby v plochách bran do města) a zónu S099 určující typ struktury zástavby AD – areálová drobná (pavilónová) zástavba.

Typy struktur zástavby vycházejí ze stávajícího charakteru zástavby, výšky zástavby a struktury 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 okolí území plochy 153-P již založená struktura zástavby neodpovídá blokové zástavbě, z toho důvodu byla navržena struktura zástavby AD – areálová drobná (pavilónová) zástavba. Stanovená struktura zástavby neomezuje využití pozemků, upřesňuje pouze charakter zástavby. V návrhu územního plánu bude plocha 153-P ponechána v zóně V109 určující maximální výšku zástavby na 36 m a v zóně S099 určující typ struktury zástavby AD – areálová drobná (pavilónová) zástavba.

Ad2) Tuto část námítky pořizovatel taktéž posoudil z hlediska ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona, z čehož vyplynulo, že úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání se *předmětné lokality* v oblasti vymezené plovoucí dopravní značkou nedotkla.

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

Územní plán vymezuje ve výkrese I.2d Výkres koncepce dopravní infrastruktury tuto plochu Fáblovka (plochy 153-P a 154-P a části plochy 151-P), v rámci které se stanovuje umístit veřejné parkoviště na terénu nebo veřejné hromadné garáže režimu park & ride (P+R) pro zajištění parkovacích kapacit pro parkování vozidel cestujících přestupujících dále na autobus, trolejbus nebo na vlak.

V návrhu územního plánu je vymezena plovoucí značka pro veřejné parkoviště pro území Fáblovky (plochy 153-P a 154-P a části plochy 151-P), které bude na základě podrobnější projektové dokumentace umístěno v návaznosti na veřejnou hromadnou dopravu. Plovoucí značka pro veřejné parkoviště pro území Fáblovky (plochy 153-P a 154-P a části plochy 151-P) bude v návrhu územního plánu ponechána.

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 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. 57

Eva Medunová, Miloš Meduna

Pardubice

Námitka podána dne 25. 3. 2022, pod č. j.: MmP 35733/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Námitka vlastníka pozemků a staveb nebo zástupce veřejnosti proti návrhu nového územního plánu města Pardubice

Vážení,

Vznášíme tímto námitku proti úmyslu změnit stávající územní plán na: „Plochu Smíšená komerční“.

Jedná se o pozemky: 489/4, 526/5, 526/4,122/1,489/7. V původní námitce jsme žádali o změnu plánu tak, aby byl zachován původní účel: „Výrobní služby“ Povaha celého areálu má jasné využití, které je v souladu s původním územním plánem: „Výrobní služby“.

Souhlasíme i s kombinací s novým návrhem: Plocha smíšená komerční, tak aby to zapadalo do komplexního řešení celé oblasti.

Prosíme tedy o sdělení, jaké jsou možnosti kombinace těchto dvou způsobu využití. Naše ideální představa je kombinace VS a SK. Případně doplnění SK o přípustné využití:

- Stavby a zařízení výrobních služeb
- Stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
- Stavby a zařízení pro skladování a manipulační plochy
- Trvalé stavební dvory
- Garáže pro služební, nákladní a speciální vozidla

Žádáme o provedení změny i s ohledem na plánované změny sousedících pozemků. Tyto pozemky jsou v návrhu jako SK a majitel je již nabízí na prodej pro výstavbu rodinných domů. Máme obavy, že výstavba rodinných domů bude předmětem sporů s budoucími majiteli, které budeme rušit našim provozem. V případě, že bude částečně zachován i územní plán VS, budou platit určitá pravidla pro výstavbu v určitých vzdálenostech, které zamezí sporům.

Naše činnost aktuálně zahrnuje provoz nákladních vozidel, služby pneuservisu a údržby vozidel, skladování a manipulační plocha stavební společnosti.

Prosim o případné sdělení termínu schůzky, kdy bychom mohli osobně probrat možnosti.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 489/4, 526/5, 526/4, 122/1, 489/7, k.ú. Lány na Důlku, vlastní dle údajů v KN paní Eva Medunová. 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.

Námitka směřuje proti vymezení stabilizované plochy na předmětných pozemcích se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, u níž se namítající obává, že zde nebude moci i nadále provozovat stávající

činnost, která svým charakterem odpovídá výrobním službám a požaduje tedy vymezení takové plochy se způsobem využití, která bude umožňovat následující využití:

- Stavby a zařízení výrobních služeb
- Stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
- Stavby a zařízení pro skladování a manipulační plochy
- Trvalé stavební dvory
- Garáže pro služební, nákladní a speciální vozidla

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla předmětné pozemky součástí plochy změny 017a-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

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

V návrhu ÚP pro 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. 489/4, 526/5, 526/4, 122/1, 489/7, v k.ú. Lány na Důlku vymezeny jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

Návrh územního plánu stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití, které byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území a v souladu se standardem pro zpracování územních plánů v GIS - MINIS z 04/2010.

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny pro všechny vymezované plochy a stanovují hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

Územní plán pro plochy s rozdílným způsobem využití a koridory pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury stanovuje:

- a) hlavní využití, tedy převažující účel využití plochy;
- b) přípustné využití platné pro všechny plochy vymezené pro daný způsob využití, tedy další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy;
- c) přípustné využití platné pro vybrané plochy, tedy další možné využití plochy, které doplňuje hlavní využití, a které nesmí zhoršovat podmínky hlavního využití plochy;
- d) podmíněně přípustné využití, tedy využití podmíněně konkrétní věcnou podmínkou;
- e) nepřípustné využití, tedy využití v dané ploše zcela vyloučené.;
- f) specifické podmínky vyplývající zejména z požadavků na ochranu zdraví, ochranu hodnot, limitů apod.
- g) koordinace podmínek – odkazy na podmínky vyplývající z požadavků na vymezení veřejných prostranství, dohodu o parcelaci, územní studii, regulační plán a na etapizaci změn.

Pro plochu SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ – jsou v hlavním využití uvedeny zařízení nerušící výroby a nerušících služeb.

Podatel námítky uvádí, že nyní provozuje v areálu činnost, které zahrnují provoz nákladních vozidel, služby pneuservisu a údržby vozidel, skladování a manipulační plocha stavební společnosti. Tyto činnosti lze zařadit mezi hlavní využití plochy SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ - zařízení nerušící výroby a nerušících služeb.

Stávající areál umístěný na pozemcích p.č. 489/4, 526/5, 526/4, 122/1, 489/7 v k.ú. Lány na Důlku již nyní sousedí se stávající obytnou zástavbou. Plochy pro bydlení (obytná zástavba) by neměla těsně sousedit s plochou pro výrobu a průmysl nebo činnosti omezující okolní zástavbu obytnou zástavbou, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou, ale i zápachem. Jakákoli technologie, výroba nebo průmysl by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti. Z tohoto důvodu nemůže být plocha SK umístěná v sousedství obytné zástavby převedena na plochu výroby: VT – těžká výroba, VL – lehká výroba a skladování. Stávající areál umístěný na pozemcích p.č. 489/4, 526/5, 526/4, 122/1, 489/7 v k.ú. Lány na Důlku bude v návrhu územního plánu ponechán v ploše SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 58

Dušan Mičica
Pardubice

Obsahově shodná námitka podána dne 30. 3. 2022 pod č. j.: MmP 38071/2022 a MmP 37893/2022.

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, 27/5 a 630/5 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.

Námitky:

Nesouhlasím se zařazením **Pozemků** do funkční plochy označené jako plochy přírodní (NP).

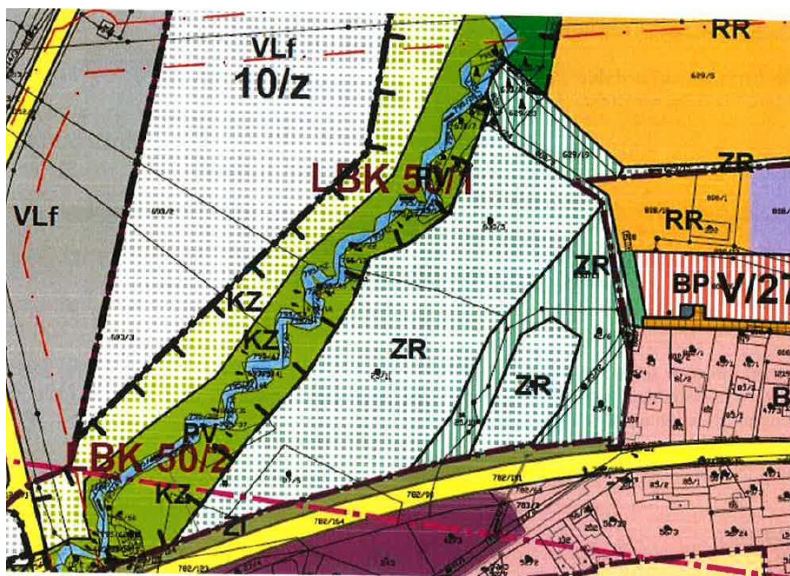
Navrhuji, aby Pozemky byly zařazeny do funkční plochy občanské vybavenosti (OV), případně plochy hromadné rekreace v zeleni (RN).

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:

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 „zázemí pro děti“. Společné rozhodnutí přikládám přílohou.

Po dokončení a vydání kolaudačního souhlasu bylo stavbě přiděleno č.p. 410. Obvod budovy (vyjma terasy) byl geodeticky zaměřen a v katastru nemovitostí byla dle GP nově označena stavební parcela č. 623. Pouze tato stavební parcela je nově umísťovaná do funkční plochy občanské vybavenosti (OV), s čímž jako vlastník souhlasím.

Na základě rozhodnutí o trvalém odnětí části pozemků ze ZPF jsem v rozsahu realizované stavby budovy, komunikací, obratiště a parkoviště zaplatil příslušný odvod.



Pohled na stavbu zázemí pro děti včetně terasy

Na Pozemcích se však dále nacházejí další části povolené stavby, zejména přípojky, příjezdová komunikace, obratiště, chodníky, terasa, parkoviště, čistička odpadních vod. Zejména **terasa, parkoviště a čistička odpadních vod**, se v novém návrhu územního plánu ocitají ve funkční ploše NP, která však realizaci takových staveb nepřipouští (na rozdíl od stávající plochy ZR).

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. Současně bych rád na Pozemcích realizoval stavbu umožňující realizaci i odpoledních volnočasových aktivit pro děti i dospělé, zejména pro realizaci workshopů, tvoření rodičů s dětmi, seberozejíjejících seminářů apod. Stávající návrh územního plánu však žádný rozvoj dětské skupiny ani jiných komunitních projektů neumožňuje.



Ortofotografický snímek se zakreslením polohy parkoviště, ČOV, terasy

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.

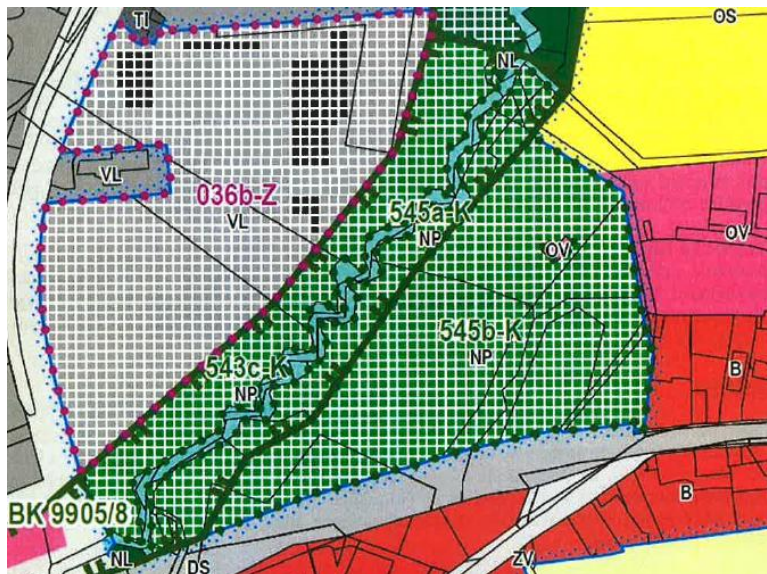
Jako vlastník Pozemků vnímám i skutečnost, že Pozemky by měly sloužit k podpoře biologické diverzity, k prostorové a pohledové izolaci průmyslové zóny Free Zone Čívice od obytného jádra sídla Čívice a ke zlepšení retenčních schopností krajiny (dle odůvodnění návrhu textové části ÚP).

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 z 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.**

Navrhovaná funkční plocha NP však 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 zastavitelnosti 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 Čovic 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.



Návrh nového územního plánu

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 zemědělská činnost, jsou zde pouze travní porosty a dřeviny.

Pozemky nejsou k zemědělské činnosti vhodné, jako jejich vlastník ani žádnou zemědělskou činnost neplánuje. 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 Čivce 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 OS. 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 z důvodu znemožnění jejich další zastavitelnosti. Ve smyslu § 102 stavebního zákona tak vzniká nárok na náhradu škody, jehož výše bude případně určena znaleckým posudkem. Shora navrhované řešení v podobě zařazení Pozemků do plochy OV či RN by jistě předešlo i řešení těchto škodních 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.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se v rozsahu bodu 1.a zamítá.

Námitce se v rozsahu bodu 1.b částečně vyhovuje.

Námitka je v rozsahu bodu 2 bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 25/10, 25/11, 27/5 a 630/5, k.ú. Staré Čivice, vlastní dle údajů v KN pan JUDr. Dušan Mičica. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. vymezení plochy se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“, případně „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“;
2. rozšíření biokoridoru na západní straně předmětných pozemků v navrhovaném rozsahu (543c-K, 545a-K), přičemž namítající navrhuje zachování biokoridoru dle stávajícího Územního plánu města Pardubice (LBK 50/1, 50/2).

Z důvodu zajištění přehlednosti je část námítky v rozsahu bodu 1 rozdělena následovně:

- 1.a – lokalita 545a-K
- 1.b – lokalita 545b-K

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití i vymezení systému ÚSES zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou p.p.č. 25/10, 25/11, 27/5 a 630/5 součástí ploch změn v krajině 545a-K a 545b-K obou se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“. Okrajové části pozemků podél vodního toku (vymezené jako plocha změny v krajině 545a-K) jsou zahrnuty do systému ÚSES, konkrétně se jedná o úsek regionálního biokoridoru RBK 9905/8.

Vymezení skladebných částí ÚSES je v ÚP provedeno dvojí formou:

- a) hranice skladebné části definuje rozsah území, na něž se vztahují podmínky pro zajištění a ochranu ÚSES, význam (biocentrum nebo biokoridor) a hierarchickou úroveň (lokální, regionální, nadregionální),
- b) specifikace využití formou vymezení plochy s rozdílným způsobem využití definuje cílový stav a potřebu změn k zajištění funkčnosti skladebné části (stav / návrh).

Tato forma zákresu jednoznačně informuje o rozsahu území, na něž se vztahují omezení vyplývající z ochrany a zajištění funkčnosti ÚSES a zároveň dává přehled o potřebě změn v území.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

1. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly plochy změn v krajině 545a-K a 545b-K vymezeny se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“. Na základě pokynů k úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání byly předmětné plochy změn v krajině nově vymezeny se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.
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.a:

V části 1.a se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

V části námitky týkající se způsobu využití plochy 545a-K se námitka zamítá.

Plocha 545a-K je vymezena za účelem zajištění funkčnosti regionálního biokoridoru RBK 9905, konkrétně jeho úseku označeného č. 8. Koordinace vymezení ÚSES regionální a nadregionální hierarchické úrovně je zakotvena v ZÚR PK. 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.

Zpřesnění regionálního biokoridoru 9905 Labiště pod Černou – Cerhov, který je v ZÚR PK uveden mezi regionálními biokoridory, jejichž funkčnost je nutno zcela nebo částečně zajistit, je na území města tvořeno devíti úseky a vloženými LBC. Členění regionálního biokoridoru na úseky vloženými biocentry je dáno požadavky metodiky vymezování ÚSES na délku jednotlivých úseků biokoridoru.

Cílový stav skladebných částí je definován v textové části ÚP v kapitole E. 3. „Územní systém ekologické stability“. Pro úsek RBK 9905/8 je stanoven cílový stav: „vodní tok, dřevinné porosty s přirozeným složením, trávobylinné porosty“.

V grafické části, ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ jsou pro zajištění funkčnosti ÚSES a dosažení cílového stavu vymezeny plochy změn v krajině, z hlediska způsobu využití se jedná zejména o plochy přírodní – jak je tomu konkrétně v tomto případě, dále pak některým cílovým stavům odpovídají plochy lesní, plochy vodní a vodohospodářské, eventuálně plochy veřejné zeleně.

I v tomto případě pořizovatel v rámci zpracování návrhu rozhodnutí o námitce uvážil definici ploch přírodních v § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a dále také pojetí těchto ploch v ÚP Pardubice.

Pojetí ploch „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ v ÚP Pardubice je širší než v § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Jako plochy přírodní jsou v ÚP vymezeny téměř všechny plochy v rámci skladebných částí ÚSES (s výjimkou ploch lesních, ploch vodních a vodohospodářských nebo ploch veřejné zeleně) z důvodu, že tímto vymezením je optimálně definován cílový stav skladebných částí ÚSES.

Jako plochy přírodní jsou v ÚP vymezeny:

- a) plochy krajinných prvků jako jsou remízy, meze, ladem ležící pozemky, vegetační doprovody apod., které nejsou zařazeny do ploch s jiným způsobem využití; z hlediska velikosti jde zpravidla o plochy nad 0,5 ha;
- b) plochy trvalých travních porostů, které jsou důležité z hlediska ochrany přírody a krajiny, tedy zejména plochy v rámci skladebných částí ÚSES.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že navržený způsob využití plochy 545a-K odpovídá účelu plochy. Pořizovatel dále prověřil, že navržený způsob využití plochy odpovídá i podmínkám stanoveným pro vymezování skladebných částí ÚSES v ZÚR PK.

Ad 1.b:

V části 1.b se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

V této části se námitce částečně vyhovuje - návrh ÚP bude upraven tak, aby respektoval vydaná správní rozhodnutí příslušného stavebního úřadu (společné rozhodnutí č.j. MmP 131302/2019 ze dne 18. 12. 2019 a společné rozhodnutí Č.j. MmP101547/2022 ze dne 26. 8. 2022). Nedojde však ke změně využití celé plochy 545b-K. Při tvorbě nového ÚP Pardubice je respektována zásada kontinuity, tj. pokud byla na základě platného ÚPm Pardubice vydána správní rozhodnutí a v území došlo nebo dochází k realizaci povolené činnosti, které nebrání nově stanovovaná koncepce rozvoje území nebo veřejný zájem, je tato skutečnost v návrhu nového ÚP

zohledněna. V uvedeném případě se tedy zohlední v rámci úpravy návrhu územního plánu pro jeho 2. opakované veřejné projednání citovaná správní rozhodnutí v právní moci.

K důvodům zařazení řešeného území do ploch se způsobem využití NP – plocha přírodní a OV – občanské vybavení v návrhu územního plánu uvádíme následující:

Podatel uplatnil k předmětné lokalitě námitku již v rámci veřejného projednání (požadoval vymezení zastavitelných ploch pro jiné záměry), které bylo částečně vyhověno v tom smyslu, že návrh územního plánu bude upraven dle vydaných rozhodnutí v území, a to včetně zařazení do odpovídající funkční plochy. Na základě tohoto vyhodnocení byl st. pozemek č. 623 v rámci úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání vymezen jako plocha „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“, s čímž namítající souhlasí. Způsob využití pozemků v okolí stávajícího objektu občanské vybavenosti byl v rámci návrhu územního plánu formálně upraven z plochy NL – PLOCHA LESA na plochu NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ z důvodu vymezení tohoto prostoru pro naplnění venkovních aktivit tohoto specifického vzdělávacího zařízení. Zároveň bylo nutné vzít v potaz přírodní hodnoty řešeného území, které je součástí nivy Podolského potoka. Zejména je nutné posílit funkčnost stávajícího lokálního biokoridoru a podpořit biologickou diverzitu území. Proto lze konstatovat, že došlo pouze k formální změně plochy s rozdílným způsobem využití, jelikož jak plochy NL, tak i 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. 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.

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.

Ad2:

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

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.

V souladu se stavebním zákonem se tedy na opakovaném veřejném projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Zde lze například citovat rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50A 15/2014 – 50 ze dne 16. 12. 2014: upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námitky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námitky proti podstatně upravenému

návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námitky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. A dále: Opačný přístup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. A dále: Jsou-li i přes shora učiněné závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námitky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Na námitky podané neoprávněnou osobou přitom není důvodu nahlížet jinak. O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

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.

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.

Dle § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny 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 vlastníku 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.

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 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. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška 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
- Společné rozhodnutí Č.j. MmP131302/2019 ze dne 18. 12. 2019
- Společné rozhodnutí Č.j. MmP101547/2022 ze dne 26. 8. 2022

NÁMITKA Č. 59

Jana Mrázová
Pardubice

Námitka podána dne 28. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36376/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Podání námítky ke způsobu využití p. p. č. 11/4 a 33/2 v KÚ Trnová. Obě parcely požadují změnit z kategorie B na kategorii SO (plochy smíšené obytné)

Odůvodnění námítky:

Obě výše zmíněné plochy jsou historicky začleněny do bývalého statku č. p. 12 v Trnové. Na p. p. č. 11/4 je bývalá stodola nyní využívaná jako sklad a prostor pro údržbu a opravy solárií. Dle nového územního plánu jsou tyto plochy začleněny do kategorie B, což kategorie SO, jako tomu bylo doposud. Děkuji za kladné vyřízení námítky.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 11/4 a pozemková parcela č. 33/2, k.ú. Trnová, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví paní Ing. Mrázové Jany. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Požizovatel 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. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „B - BYDLENÍ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“, která více odpovídá stávajícímu způsobu využití.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla stavební parcela č. 11/4 a pozemková parcela č. 33/2, k.ú. Trnová vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“.

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

V návrhu ÚP pro 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 stavební parcela č. 11/4 a pozemková parcela č. 33/2, k.ú. Trnová vymezeny jako stabilizovaná plocha „B - BYDLENÍ“.

Předmětné pozemky budou v rámci návrhu pro 2. opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Pardubice zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Navrhované využití předmětných pozemků více odpovídá jejich stávajícímu 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 60

Jana Mrázová, Jiří Doležal

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37735/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

p.p.č. 1616/20 k./ú. Pardubice – Trnová z funkce ZV změnit na OS.

Odůvodnění námítky:

p.p.č. 1616/20 k./ú. Pardubice – Trnová jsme získali jako náhradu za zastavěné pozemky, které nelze vydat. Tato parcela byla vydaná a uhrazená jako stavební. Proto požadujeme, aby byla zařazená jako plocha určené k zastavění.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 1616/20 k.ú. Pardubice je dle údajů v KN ve vlastnictví pana Ing. Jiřího Doležala a paní Ing. Jany Mrázové. Namítající jsou vlastníky 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“ na pozemku p.p.č. 1616/20 v k.ú. Pardubice, kterou namítající požadují změnit na plochu „OS - SPORT“. Požadavkem je, aby byl pozemek určen k zastavění.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. Na předmětném pozemku se vymezení plochy s rozdílným způsobem využití, tedy „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“ od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 61

MS Auto Group s.r.o. s

zastoupena **Milanem Slavičkem**, jednatelem
Chrudim

Námitka podána dne 25. 3. 2022, pod č. j.: MmP 35415/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitky proti návrhu Územního plánu Pardubice podle § 53 odst. 2 stavebního zákona

Dne 8. 2. 2022 vydal odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic pod č. j.: MmP 15985/2022, sp. zn.: OHA/19839/2015/Pv, veřejnou vyhlášku, kterou oznamuje pokračování > ve věci pořízení Územního plánu Pardubice, včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále také „ÚPPce“) s tím, že veřejné projednání návrhu nového ÚPPce se bude konat dne 23. 3. 2022 v 16.00 hod. v Kulturním domě v Hronovické ulici č. p. 406 s poučením o tom, že nejpozději do 7 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a **dotčené osoby** podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) **námitky**, a to k částem nového návrhu územního plánů, které se změnily od veřejného projednání nového návrhu - § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Společnost **MS Auto Group s.r.o.**, IČ: 288 04 708, zastoupená jednatelem Milanem Slavičkem, byt. Šnajdrova 851, 537 01 Chrudim III, jako vlastník **pozemkové parcely č. 234/4 v k. ú. Dražkovice**, o výměře 12893 m2, druh pozemku orná půda - viz výpis z KN s příloze,

podává

tímto podle § 22 odst. 3, § 52 odst. 2 a § 53 odst. 3 stavebního zákona následující

námitky proti návrhu ÚPPce.

Obsah a odůvodnění námitek:

Dle současně platného Územního plánu Pardubice (dále jen „ÚP“) se podstatná část pozemku parcelní číslo 234/4 v k. ú. Dražkovice nachází ve funkční ploše **OVp — občanská vybavenost vyšší**, která je v textové části z hlediska možného funkčního využití charakterizována takto:

Plochy občanské vybavenosti vyšší jsou územím využitým pro občanskou vybavenost městského, regionálního, příp. nadregionálního významu, v členění na (jen týkající se kódu OVp):

- ✓ obchod, služby, veřejné stravování a ubytování,
- ✓ veřejnou správu a administrativu,
- ✓ školství, vědu a výzkum,
- ✓ zdravotnictví a sociální péči,
- ✓ kulturu,
- ✓ církevní (duchovní) služby a historické památky.

Zástavba sloužící vyšší občanské vybavenosti je tvořena buď monofunkčními objekty či areály, nebo objekty či areály víceúčelovými.

Přípustné využití hlavní:

- ✓ stavby a zařízení pro obchod nízkopodlažní do 2500 m2 prodejní plochy, služby, veřejné stravování, ubytování, pro lokalitu Fáblovka (plochy XVIIb/B) jsou upřesněny podmínky: max. zastavěná plocha objektu 8.000 m2, max. prodejní plocha v objektu 10.000 m2 - kód **OVp**,
- ✓ stavby pro obchod vícepodlažní.

Snaše společnost výše citovaný pozemek kupovala s tím, že na něm hodlá umístit stavební záměr v souladu s tím, k jakému funkčnímu využití jej dle platného územního plánu využít. S tímto záměrem také naše společnost včas seznámila zástupce pořizovatele a bylo nám přislíbeno, že bude tato skutečnost brána při vymezování funkčního využití tohoto pozemku v novém územním plánu v úvahu. Na základě této skutečnosti naše společnost procesu pořizování nového územního plánu už nevěnovala takovou pozornost a až v rámci současné fáze projednávání ÚPPce jsme zjistili, že byl pozemek parc. č. 234/4 v k. ú. Dražkovice nově zahrnut do funkční plochy **NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ**, s hlavním využitím: **pozemky zemědělského půdního fondu využívané pro zemědělskou produkci (orná půda, trvalé travní porosty, sady, produkční zahrady)**, díky čemuž záměr, pro který naše společnost předmětný pozemek kupovala, není na tomto pozemku podle ÚPPce realizovatelný a jeho hodnota tím klesla v podstatě na nulu.

Novým záměrem naší společnosti je na předmětném pozemku, resp. na jeho části umístit obchodní dům - potraviny, což však změna v jeho funkčním využití znemožňuje, ačkoliv se jedná o plochu, kde se podobné stavby již nacházejí, např. hned na sousedním pozemku je to prodej a servis vozů BMW a přes ulici CS Benzina atd. Jedná se o lokality bez staveb pro bydlení, a tak lze zcela vyloučit, že by uvažovaným záměrem naší společnosti bylo okolí stavby negativně dotčeno natolik, že by jej zde nebylo možné realizovat nebo že by zde vůbec nebyl vhodný, naopak máme za to, že se jedná o zabezpečení služby pro obyvatele Dražkovic, která v této části města zcela schází.

Záměr byl naší společností projednán prioritně s Ředitelstvím silnic a dálnic ČR - blíže viz vyjádření ze dne 15. 12. 2021 v příloze, které se záměrem naší společnosti na části pozemku parc. č. 234/4 v k. ú. Dražkovice vyjádřilo za dodržení stanovených podmínek souhlas.

Jednou ze základních zásad správního řízení, které se přiměřeně použijí i na vydávání opatření obecné povahy dle ustanovení § 171 správního řádu, je zásada uvedená v ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu, podle kterého orgán vydávající opatření obecné povahy má šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká a může zasahovat do těchto práv jen v nezbytném rozsahu.

Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Podle odst. 2 tohoto ustanovení územní plánování 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. Podle odst. 3 orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Podle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Naše společnost má za to, že její námitka spočívající v žádosti o změnu ve funkčním využití pozemku parc. č. 234/4 v k. ú. Dražkovice je se shora uvedenými zákonnými požadavky v souladu a proto věří, že této naší námitce či žádosti bude vyhověno, za což předem děkujeme.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 234/4, k.ú. Dražkovice, vlastní dle údajů v KN společnost MS Auto Group s.r.o. Namítající společnost je vlastníkem uvedeného pozemku.

Námítka směřuje proti vymezení plochy s rozdílným způsobem využití „NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ na předmětném pozemku, kterou namítající společnost požaduje změnit na plochu odpovídající ploše občanské vybavenosti „OVp“ ve stávajícím Územním plánu města Pardubice.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení ploch z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je předmětný pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“. Části předmětného pozemku jsou dále dotčeny koridorem silniční dopravy nadmístního významu X01 (DS.k) a koridorem technické infrastruktury X39 (TI.k).

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětného pozemku nedotkla.

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

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.

V souladu se stavebním zákonem se tedy na opakovaném veřejném projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Zde lze například citovat rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50A 15/2014 – 50 ze dne 16. 12. 2014: *upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námítky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námítky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námítky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námítky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. A dále: Opačný přístup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. A dále: Jsou-li i přes shora učiněné závěry námítky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námítky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námítky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Na námítky podané neoprávněnou osobou přitom není důvodu nahlížet jinak. O takových námítkách se tudíž věcně nerozhoduje.*

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že na části předmětného pozemku byla ve fázi společného jednání, a to v obou projednávaných variantách, vymezena zastavitelná plocha 317-Z se způsobem využití „S – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“, která byla následně na základě výsledků projednání při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání vypuštěna, resp. byla zmenšena pouze na 1/3 rozsahu již mimo předmětný pozemek a nově byla vymezena se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Tato plocha byla následně v etapě opakovaného veřejného projednání vymezena již jako stabilizovaná plocha.

V rámci společného jednání s plochou 317-Z/S nesouhlasil Krajský úřad Pardubického kraje jako nadřazený orgán územního plánování, který posuzoval zásah zastavitelných ploch do koridorů vymezených v ZÚR PK podle jejich šíře v ZÚR PK. Konkrétně ve svém stanovisku krajský úřad uvedl, že v návrhu územního plánu byly v rozporu s článkem 82b) ZÚR PK do koridoru pro umístění stavby D42 - přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta (vymezeném v šíři 300 m) navrženy nové zastavitelné plochy, mezi kterými byla jmenovaná i plocha 317-Z. V době vydání stanoviska byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, které v čl. 82b) stanovovaly úkol nevymezovat v šířkách koridorů dle čl. 82a) nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní infrastruktury, přičemž pro silnice I. třídy byla v čl. 82a) stanovena šířka 300 m.

Při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání tedy došlo k redukcí ploch v okolí koridoru X02 pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat (dle ZÚR PK koridor pro umístění stavby D42) v souladu s ustanovením ZÚR PK a jak bylo již výše uvedeno, část plochy 317-Z/S byla vypuštěna.

Do úpravy návrhu ÚP po společném jednání se dále promítly požadavky dotčených orgánů, v tomto případě zejména Krajské hygienické stanice Pardubického kraje a Ministerstva dopravy z hlediska omezení možností bydlení v sousedství stávajících a zejména potenciálních zdrojů hluku. V tomto konkrétním případě se jedná především o hluk ze silniční dopravy. Plocha 317-Z/S byla navržena v těsné blízkosti silnice II/324, silnice I/37 a jejího navrhovaného rozšíření na čtyřpruh, ozn. jako koridor X08, a dále v blízkosti koridorů silniční dopravy nadmístního významu pro přeložku silnice I/2, ozn. jako koridory X01 a X02.

Lokalita se dále nachází v těsné blízkosti hranice ochranného hlukového pásma veřejného mezinárodního letiště Pardubice, kde lze očekávat zvýšenou hladinu hluku i z leteckého provozu. Navrhovaná plocha 317-Z/S svým severním okrajem již zasahovala do hlukovém pásma letiště A - 85 dB.

Zajistit ochranu objektů bydlení na západním okraji Dražkovic před hlukem ze silnice I/37 dále doporučila i SEA a Krajský úřad Pardubického kraje jako příslušný úřad ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů koncepce – Územního plánu Pardubice na životní prostředí.

Na základě výsledků společného jednání byly následně v rámci úpravy návrhu územního plánu po společném jednání definovány plochy „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, v nichž je ponechána možnost rozvoje bydlení, ovšem jako podmíněně přípustného využití za splnění podmínek ochrany objektů bydlení před hlukem.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je předmětná lokalita vymezena právě v té podobě, jak byla vymezena v návrhu pro opakované veřejné projednání a jak byla vymezena již v návrhu pro veřejné projednání. Rozšíření plochy pro zástavbu v současné době není možné z důvodu existence koridoru silniční dopravy nadmístního významu. V budoucnu po stabilizaci dopravního systému v předmětném území je možné prověřit využití pozemku prostřednictvím změny ÚP.

K řešením navrženým v předchozích etapách podatel neuplatnil ani připomínku v rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona ani námitku v rámci prvního veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 62

Jaroslava Topičová, Mgr. Nestrojilová Dana

Pardubice, Syrovice

Námitka podána dne 28. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36634/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Tímto podáváme námitku ohledně nového územního plánu. Rádi bychom zachovali funkční plochu **RS - sportovní areály**, popřípadě žádáme jako alternativu funkční plochu **RN - hromadná rekreace v zeleni**.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 306/6 k.ú. Popkovice, vlastní dle údajů v KN Jaroslava Topičová a Mgr. Nestrojilová Dana. Namítající jsou vlastníky uvedených pozemků.

Námitka směřuje proti vymezení pozemku p.p.č. 303/6 v k.ú. Popkovice, který je v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání vymezen se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“ jako plochy změny v krajině s ozn. 571-K. Namítající požaduje zachovat na předmětném pozemku funkční plochu „RS – SPORTOVNÍ AREÁLY“, jako tomu je dle platného Územního plánu města Pardubice. Případně namítající navrhuje vymezit předmětný pozemek způsobem využití „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení plochy s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Plocha je vymezena v návaznosti na stávající lesní plochy z důvodu prostorového uzavření a odclonění sportovně rekreačního areálu západně Svítkova. Významnými důvody jsou též podpora biodiverzity a zlepšení retenčních schopností krajiny. Plocha je vymezena na ZPF IV. třídy ochrany.

Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na stabilizované plochy lesa. Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF. V rámci hydrologických a odtokových poměrů v území dojde zalesněním ploch k jejich zlepšení.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 63

Společnosti Nové Ohrazenice s.r.o. a Nové Ohrazenice I s.r.o.

zastoupeny

Ing. Jozefem Ďurčanským, jednatelem
Choťánky

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37842/2022

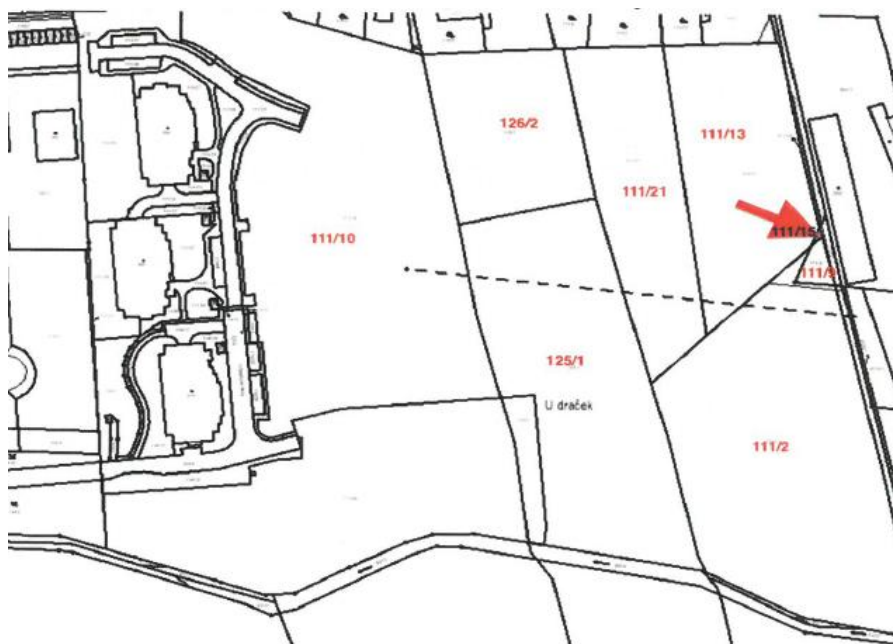
ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Námitky proti Územnímu plánu Pardubice

Vážení,

tímto je podávána **společná námitka proti Návrhu Územního plánu Pardubice** (dále též jen jako „ÚP Pardubice“).

Společnost Nové Ohrazenice s.r.o., IČO: 02387930, se sídlem č.p. 166, 290 01 Choťánky jakožto dotčená osoba je **výlučným vlastníkem mj. pozemků p.č. 111/10, p.č. 126/2, p.č. 125/1, p.č. 111/21, p.č. 111/2, p.č. 111/13, p.č. 111/9, p.č. 111/15 to vše v k.ú. Ohrazenice** (společně též jako „**Dotčené pozemky1**“). Dotčené pozemky v katastrální mapě:

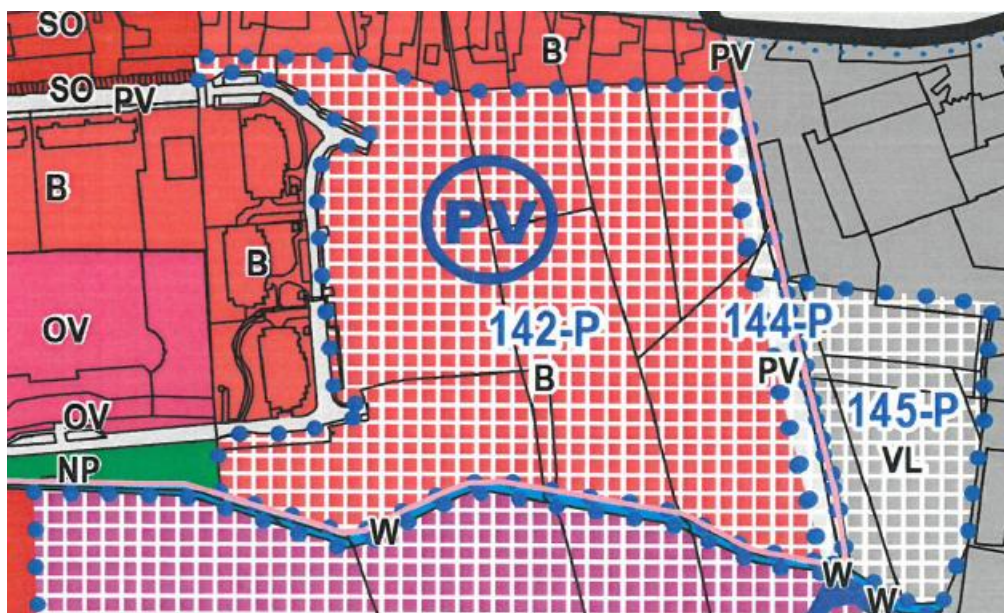


Společnost Nové Ohrazenice I s.r.o., IČO: 06059155, se sídlem č.p. 166, 290 01 Choťánky jakožto dotčená osoba je **výlučným vlastníkem mj. pozemků mj. p.č. 111/49, p.č. 125/2 to vše v k.ú. Ohrazenice** (společně též jako „**dotčené pozemky2**“). Dotčené pozemky 2 v katastrální mapě:



Společnost Nové Ohrazenice a společnost Nové Ohrazenice I. Dále též jako „Dotčená osoba“.

Dotčené pozemky 1 a Dotčené pozemky 2 v ÚP Pardubice jako plocha označená „142-P“ (výřez z výkresu „Schéma hlavního výkresu“).



Dotčená osoba namítá, že plocha „142-P“ z hlediska prostorového uspořádání území a výkresu „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ, MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“ neodpovídá stavu zástavby ve sledované lokalitě a nectí limitů daných pravomocným územním rozhodnutím. Stejně tak je třeba poukázat na skutečnost, že v rámci plochy „142-P“ je v pokročilé fázi projekční přípravy poslední etapa pro objekty SO 06 a SO 07 (o výšce atiky 18 metrů (od upraveného terénu), podlažnost 3 NP + ustupující), které byly navrženy dle Územní studie Ohrazenice. Odůvodnění ÚP Pardubice se na Územní studii Ohrazenice odkazuje, když o ni uvádí, že ji respektuje, ovšem textová část, resp. grafická část ÚP Pardubice tomu, pokud se týká prostorového uspořádání, nijak neodpovídá, neboť plochu „142-P“ přiřazuje do zóny označené jako V076 - max. výška 9 metrů a max. podlažnost 2+P. Navíc je třeba uvést, že zóna označená jako V083, která z jihu přiléhá na plochu „142-P“ je limitována pouze maximální výškou (max. podlažnost není stanovena), a to 18 metrů.

Dotčená osoba poukazuje, že v dané lokalitě již probíhá realizace záměrů, resp. stavebních objektů, o kterých bylo rozhodnuto nejkonkrétnějším nástrojem územního plánování, a sice územním rozhodnutím. Předmětem územního rozhodnutí Magistrátu města Pardubice, Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu ze dne 18.1.2022, sp.zn. SÚ 99588/2020/PRO, č.j. MmP 7277/2022 (právní moc dne 19.02.2022) je výstavba II. etapy

obytného souboru Ohrazenice, která navazuje na I. etapu. Nejvyšší stavební objekty dle tohoto územního rozhodnutí, který je limitem pro další územně plánovací činnosti (včetně územního plánu), jsou o podlažnosti 4 NP + obytné podkrovy a výškou atiky 18 metrů (od upraveného terénu).

Důkaz: Územním rozhodnutím Magistrátu města Pardubic, stavebního úřadu ze dne 18.1.2022, sp.zn. SÚ 99588/2020/PRO, č.j. MmP 7277/2022, které bylo dostupné i prostřednictvím úřední desky.

S poukazem na výše uvedené tak Dotčená osoba žádá, aby pro danou lokalitu pod plochou „142-P“ došlo z hlediska prostorového uspořádání území a výkresu „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ, MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“ ke změně spočívající v tom, že maximální výška bude stanovena jako 18 metrů a max. podlažnost bude 4NP+P.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

Na základě nových skutečností, které doložil namítající, byl návrh územního plánu upraven.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 111/49, k.ú. Ohrazenice, vlastní dle údajů v KN nadále společnost Nové Ohrazenice I s.r.o. Původní lokalita však byla na základě proběhlé výstavby přeparcelována, rozsah č. 111/49 je menší a p.p.č. 125/2 dle KN již neexistuje. Pozemkové parcely č. 111/10, 126/2, 125/1, 111/21, 111/2, 111/13, 111/9, 111/15, k.ú. Ohrazenice, vlastní dle údajů v KN nadále společnost Nové Ohrazenice, i zde však došlo ke změně parcelace. Namítající společnosti v době podání námítky vlastnily uvedené pozemky v rozsahu, který téměř přesně odpovídá ploše přestavby 142-P/B.

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

Námítka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání plochy 142-P/B. V námitce se uvádí, že stanovené podmínky neodpovídají stavu zástavby ve sledované lokalitě a nectí limity dané pravomocným územním rozhodnutím, a odkazuje na územní studii Obytný soubor Ohrazenice, která byla použita jako podklad pro zpracování ÚP Pardubice, která avšak již není aktuální a z Evidence územně plánovací činnosti byla vyřazena. Namítající společnosti žádají, aby pro plochu 142-P/B došlo z hlediska prostorového uspořádání území ke změně spočívající v tom, že maximální výška bude stanovena na 18 metrů a max. podlažnost bude 4NP+P.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení zón určujících maximální výšku zástavby od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Nad rámec uvedeného dále uvádíme, že plocha 142-P/B byla jak v návrhu pro veřejné projednání, tak v návrhu pro opakované veřejné projednání zařazena do zóny V076 9/2+P.

I přes bezpředmětnost námítky bude pro plochu 142-P/B výšková regulace upravena na základě platných rozhodnutí a částečně také již realizované výstavby.

Zóna V083 se stanovenou výškou 18 m bez podlažnosti bude rozšířena na plochu 142-P/B.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 64

OPAZ s. r. o.

zastoupená **Vlastimilem Pindorou**, jednatelem

Pardubice

IČ: 465 05 466

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38045/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námítky proti návrhu Územního plánu Pardubice podle § 53 odst. 2 stavebního zákona

Dne 8.2. 2022 vydal odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic pod č. j.: MmP 15985/2022, sp. zn.: OHA/19839/2015/Pv, veřejnou vyhlášku, kterou oznamuje pokračování ve věci pořízení Územního plánu Pardubice, včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále také „ÚPPce“) s tím, že veřejné projednání návrhu nového ÚPPce se bude konat dne 23. 3. 2022 v 16.00 hod. v Kulturním domě v Hronovické ulici č. p. 406 s poučením o tom, že nejpozději do 7 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a **dotčené osoby** podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) **námítky**, a to k částem nového návrhu územního plánu, které se změnily od veřejného projednání nového návrhu - § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Společnost OPAZ s.r.o., se sídlem Lonkova 535, 530 09 Pardubice, IČ: 465 05 466, zastoupená jednatelem Vlastimilem Pindorou, Barchov (dále také „vlastník pozemků“), jako vlastník stavební parcely č. **9650** o výměře 1578 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a vlastník pozemkové parcely č. **1711/31** o výměře 4560 m², druh pozemku ostatní plocha, oba pozemky v k. ú. Pardubice - viz výpis z KN v příloze,

p o d á v á

tímto podle § 22 odst. 3, § 52 odst. 2 a § 53 odst. 3 stavebního zákona následující

námítky proti návrhu ÚPPce.

Obsah a odůvodnění námitek:

Dle současně platného Územního plánu Pardubice (dále jen „ÚP“) se stavební parcela č. 9636 i pozemková parcela č. v k. ú. Pardubice nachází ve funkční ploše **BS - bydlení vícepodlažní sídlištní**, ve které jsou jako *přípustné využití hlavní* možné stavby pro bydlení **vícepodlažní**.

V rámci pořizování nového Územního plánu Pardubice bylo funkční využití stavební parcely č. 9650 a pozemkové parcely č. 1711/31 v k. ú. Pardubice změněno a sice tak, že oba tyto pozemky byly zahrnuty do funkční plochy **SO - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ**, ve které lze sice umísťovat stavby bytových domů, ale zařazeny jsou do zóny **V098**, ve které je určena maximální výška zástavby **24 m**, a sice na rozdíl od současně platného ÚP, kdy výška staveb mj. i bytových domů je ve shora uvedené funkční ploše, tedy i na shora uvedených pozemcích, v podstatě **neomezená**.

Nový územní plán, část prostorového uspořádání výšky prezentuje zajímavě rozehranou výškovou hladinu zástavby vymezenou ulicí Bělehradskou, Kpt. Jaroše, Hradeckou a nábřežím Míru. Navrhuje výšky 6m na ploše V097, 15m na ploše V093, 24m na plochách V091, V096, V098, 33m na ploše V099, 36m na plochách V I13 a VI5, 39m na plochách V095 a V100, 45m na plochách V101, V102, V I19 a V094. 75m na ploše V103. To signalizuje na pojetí pestré a účelové výškové hladiny zóny, do které dobře zapadá záměr na ploše V098 se 75m.

Proti omezení výšky staveb, jak to nově řeší ÚPPce, **podávám námitku** proti navrhované plošné výškové regulaci zástavby, které považuji za naprosto neodůvodněné, zejména když by výškové omezení mělo podle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu

evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“) chránit **krajinný ráz města** a nebránit bezdůvodně tomu, aby se město mohlo moderně rozvíjet i co se týče výškových staveb, které jsou v celé řadě měst zcela běžné a v mnohém pro město i prospěšné a reprezentativní. Do jisté doby a snad i v současné době město Pardubice reprezentuje jen hokej, plochá dráha, dostihy a Zelená brána, a to je vše, z hlediska architektury, kromě snad té historické (Zámek), je město roky zakonzervováno, a podle návrhu ÚPPCe by tomu tak mělo být i po příští roky, ačkoliv důvody mající oporu v zákoně ale i důvody jiné, pro takový regulativ v řešeném území neexistují.

V nově navrhované lokalitě **V098** (dle výkresu prostorového uspořádání - výšky) se vlastník pozemků rozhodl v souladu se současně platným ÚP navrhnout a umístit stavbu věžového domu o výšce 75-100 m, nechal vypracovat DÚR a požádal o vydání územního rozhodnutí a územní řízení nebylo dosud ukončeno pravomocným rozhodnutím.

Návrh věžového domu byl motivován hydrogeologickým průzkumem, který prezentuje v zóně **V098** do hloubky 10 m bahnité sedimenty slepého ramene Labe. Tento fakt projekt využívá pro zřízení 3 podzemních podlaží pro parking s nabíjecími bloky, technologii, servery a sklady. Z urbanistického ale i ekonomického hlediska budova s 25 - 30 NP s administrativním a kulturním centrem a s bydlením v přírodním parku na břehu Labe městu Pardubice zcela jistě chybí. Navrhovaná stavba věžového domu vytváří protiváhu dominant starého města ze 16. století se Zelenou bránou výšky 59 m a věží Zámku. Vlastník pozemků má za to, že vzácnost stavebních míst nutno řešit malou zastavěnou plochou a s využitím nových technologií pro maximální výšky budov a s využitím přírodních energií. Záměr vlastníka pozemků deklaruje oprávněnost urbanistického návrhu ve stávajícím sídelním útvaru starého a nového města. Návrh stavby věžového domu podporuje maximální zachování zelených ploch zvětšených o park na místě prodejny papíru a nevytváří komunikační ani pohledovou bariéru mezi sídlištěm a nábřežím Labe, je podpořen projednanou studií s letovým provozem pardubického letiště a telekomunikacemi, které neomezují výšku objektu, je ověřen certifikovanou studií vlivu věžového domu na okolní zástavbu z hlediska oslunění a zastínění a záměr je podpořen studií dopravy v klidu. Věžový dům umožňuje využít přírodní zdroje energie a být částečně nezávislý na stávajících energiích, má malý půdorys a vertikálním řešením hmoty, opticky nezvyšuje hladinu zástavby, je navržen 350 m od břehu Labe a nepřímo reflektuje na hradbu bodových až věžových domů na levém břehu Labe, ty jsou jen 35 m od Labe, a dle ÚPPCe v Bělehradské ulici v zóně **V103 - 75 m**, pozitivně ovlivňuje prostorovou volnost zeleného nábřeží, věžový dům tak nebude svojí výškou 75 - 100 m narušovat siluetu starého města, ale upozorní na nové obchodně administrativní a kulturně sportovní centrum.

Námítka vlastníka pozemků proti výškové regulaci zástavby, která díky své neodůvodněné plošnosti neřeší otázku ochrany krajinného rázu, aby měla oporu ve vyhlášce, nemá z níže uvedených důvodů oporu ani v § 18 a § 19 stavebního zákona.

Jednou ze základních zásad správního řízení, které se přiměřeně použijí i na vydávání opatření obecné povahy dle ustanovení § 171 správního řádu, je zásada uvedená v ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu, podle kterého orgán vydávající opatření obecné povahy má šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká a může zasahovat do těchto práv jen v nezbytném rozsahu.

Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Podle odst. 2 tohoto ustanovení územní plánování 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**. Podle odst. 3 orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Podle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Vlastník pozemků má za to, že se pořizovatel ÚPPce shora uvedenými zásadami a zákonnými požadavky **neřídí** a má v úmyslu vydat opatření obecné povahy, jehož některé části, jak to vyplývá z výše uvedeného, jsou v rozporu se zákonem. Z tohoto důvodu považuje vlastník pozemků námitky proti ÚPPce za odůvodněné a věří, že jim bude vyhověno nebo že bude úspěšný s návrhem na zrušení namítané části ÚPPce správním soudem.

Příloha: výkres prostorového uspořádání-výšky UP

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 9650 a pozemková parcela č. 1711/31, k.ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti OPAZ s.r.o. Namítající společnost je vlastníkem uvedených pozemků. V textu námítky se vyskytuje i chybné číslo parcely - st.p.č. 9636. Z kontextu ale vyplývá, že námitka se týká st.p.č. 9650 a p.p.č. 1711/31.

Námitka směřuje proti navrhované výškové regulaci zástavby na předmětných pozemcích, kterou podatel považuje za neodůvodněnou a z kontextu podání vyplývá, že maximální výšku zástavby požaduje namítající společnost změnit tak, aby zde mohla navrhnout a umístit stavbu věžového domu o výšce 75-100 m.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska maximální výšky zástavby zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, dle kterého se jedná o zónu V098 s maximální výškou 24 m, jak uvádí i sama namítající společnost ve své námitce. Maximální podlažnost pro tuto lokalitu není stanovena. Lokalita je dále dle výkresu č. 2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ součástí urbanisticky cenného území U03 „Sídliště Polabiny“.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 podmínky prostorového uspořádání včetně maximální výšky zástavby od veřejného projednání nezměnily, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných pozemků nedotkla.

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

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.

V souladu se stavebním zákonem se tedy na opakovaném veřejném projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Zde lze například citovat rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50A 15/2014 – 50 ze dne 16. 12. 2014: *upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námitky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námitky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námitky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. A dále: Opačný přístup, tedy připuštění námitek všech*

vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. A dále: Jsou-li i přes shora učiněné závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námitky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Na námitky podané neoprávněnou osobou přitom není důvodu nahlížet jinak. O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že předmětné pozemky byly vymezeny stejně i v obou variantách projednávaných ve společném jednání, už v této fázi byla lokalita zařazena do zóny V098 s maximální výškou 24 m.

Zařazení předmětných pozemků z hlediska maximální výšky zástavby je zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, který vymezuje zóny určující maximální výšku zástavby. Součástí tohoto výkresu je i schéma koncepce výškového uspořádání území města. Tato koncepce operuje s pojmy „brána do města“, „hlavní městská integrační osa“, „jádro kompaktního města“, „okraj kompaktního města charakteru předměstí“, „oddělené sídlo příměstského charakteru“, „oddělené sídlo v krajině nebo na přechodu do krajiny“ a pro každou tuto oblast stanovuje převažující výšku, přičemž jako výškově dominující jsou uvažovány „brány do města“ a dále ještě „hlavní městská integrační osa“ uvažuje maximální výšku zástavby zvýšenou oproti okolí. Ostatní oblasti maximální výšku převážně stabilizují. Podle tohoto schématu je předmětná lokalita situována do „jádra kompaktního města“, kde je uvažována stabilizace a celkové zvýšení maximální výšky zástavby (převážně 15 - 24 m).

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 k řece Labe snižuje. V námitce zmiňována zóna s maximální výškou 75 m představuje stávající výškový dům v centru sídliště, při hlavní komunikaci.

V textové části územního plánu jsou principy koncepce prostorového uspořádání stanoveny v kapitole F.3. „Podmínky prostorového uspořádání území“, principy výškového řešení území jsou popsány v kapitole F.3.1 „Maximální výška zástavby“. Odstavce výrokové části F23–F30 jsou podrobně vysvětleny v textové části odůvodnění, v kapitole G.8.2 „Podmínky prostorového uspořádání území“, konkrétně v kapitole G.8.2.1 „Maximální výška zástavby“, ze které citujeme úvodní část odůvodnění k odstavcům F23–F24 ÚP:

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) a zohledňuje stávající výškové členění zástavby, dominanty v zástavbě, které vymezuje jako samostatné zóny (např. vysoké bytové domy sídliště Karlovina, výškové členění sídliště Polabiny, telekomunikační věž jako výjimečná stavba v převládající výšce zástavby).

Dále je třeba zmínit, že sídliště Polabiny je v územním plánu považováno za kulturní hodnotu, a to jako urbanisticky cenné území U03 vyhodnocené takto na základě průzkumu zpracovatele. V kapitole B.2.2 „Základní koncepce ochrany kulturních hodnot území města Pardubice“, v odstavci (B11) je dále uvedeno, že územní plán stanovuje při rozvoji území města a při rozhodování o změnách v území v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovat, chránit a odpovídajícím způsobem využívat a dále rozvíjet stanovené kulturní hodnoty.

V odůvodnění územního plánu je k urbanisticky cennému území U03 uvedeno:

Sídliště Polabiny

- průzkum zpracovatele ÚP

Komplexní obytný soubor byl navržený pro rozvoj města na pravém břehu Labe, hlavním architektem byl Miloš Návesník. Výstavba probíhala v letech 1959-1974 – vzniklo sídliště o 4 okrscích pro cca 24.500 obyvatel. Polabiny jsou významný obytný soubor otevřené blokové zástavby s výrazným podílem ploch veřejně přístupné zeleně a představují doklad vývoje sídlištní výstavby v 2. pol. 20. století.

Do budoucna by měla být zachována kompozice obytného souboru – organizace prostoru (struktura otevřených bloků a výškové členění), 4 části, funkční členění a centra občanského vybavení a komunitního života.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze konstatovat, že není vhodné v předmětné lokalitě vytvořit podmínky pro stavbu výškově se výrazně lišící od okolní zástavby.

Umožnění realizace takto vysoké dominanty zcela mimo urbanistickou koncepci (resp. koncepci prostorového uspořádání území města) stanovenou v novém ÚP Pardubice by představovalo narušení prostorového uspořádání lokality a navazujícího území sídliště Polabiny a neodůvodnitelný nekonceptní zásah do území.

K navrženému řešení podatel neuplatnil připomínku v rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona ani námítku v rámci prvního veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.

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 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. 65

Mgr. Ing. Libor Illek
Praha

Mgr. Petra Hanušová
Brno

Mgr. Martin Illek
Pardubice

zastoupení

JUDr. Tomášem Opletalem, advokátem
Praha

Námitka podána dne 28. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36679/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitky k Územnímu plánu Statutárního města Pardubice

I. Skutkové okolnosti

1. Žadatelé jsou spoluvlastníky následujících nemovitostí v k.ú. Trnová se spoluvlastnickým podílem každého ze Žadatelů o velikosti id. 1/6 na:

- pozemku parc. č. 222/1,

to vše zapsáno na LV č. 50863 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice (dále jen „**Pozemek 1**“).

2. Žadatel 1 je spoluvlastníkem následujících nemovitostí v k.ú. Semtín se spoluvlastnickým podílem Žadatele 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 2**“).

3. Žadatelé jsou spoluvlastníky následujících nemovitostí v k.ú. Semtín se spoluvlastnickým podílem každého ze Žadatelů 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 3**“).

4. Žadatelé jsou spoluvlastníky následujících nemovitostí v k.ú. Ohrazenice se spoluvlastnickým podílem každého ze Žadatelů 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 4**“),

(Pozemky 1, Pozemky 2, Pozemky 3 a Pozemek 4 dále společně jen „**Pozemky**“).

5. 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. Námítky

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

7. Navrhovatelé tímto v zachované lhůtě podávají ve smyslu ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů proti Návrhu
NÁMITKY, a to v rozsahu Pozemků.

III. Část A – Pozemek 1

8. Ve stávajícím územním plánu byla na jižní straně Pozemku 1 vyznačena plánovaná cesta (resp. pozemní komunikace), která měla být obslužnou komunikací Pozemku 1. V Návrhu již tato komunikace vyznačena není.

9. Na Pozemku 1 je dle Návrhu zamýšlena výstavba. Zmíněná komunikace úzce souvisí s blízkým okolím a budoucí zástavbou pozemků (včetně Pozemku 1), když má sloužit zejména k jejich dopravní obsluze. Bez této komunikace by pak na Pozemek 1 byl přístup velmi omezen, až téměř vyloučen, a to včetně dopravní obsluhy Pozemku 1. Komunikace zakreslená v aktuálně platném územním plánu logicky navazuje na stávající dopravní síť u Globusu.

10. Žadatelé netuší, z jakého důvodu byla komunikace z Návrhu vyřazena, v souvislosti se zařazením Pozemku 1 jakož i dalších pozemků v dané lokalitě do kategorie „*plochy přestavby*“ toto vyřazení nedává logický smysl. Dopravní obslužnost Pozemku 1 jakož i ostatních pozemků v dané lokalitě by tak bezpodmínečně měla zůstat zachována tak, jak bylo zamýšleno dosud.

11. Navrhovatelé dále zdůrazňují, že na Pozemku 1 je připravován stavební záměr, na nějž jsou již v současné době vynakládány nemalé náklady. V případě přijetí Návrhu ve stávajícím znění by pak nesporně došlo ke snížení hodnoty Pozemku 1 a ke znehodnocení nákladů, které již v souvislosti se stavebním záměrem byly vynaloženy. Tyto náklady by pak ve smyslu ust. § 102 stavebního zákona tvořily majetkovou újmu Navrhovatelů, jakož i dalšího spoluvlastníka Pozemku 1.

12. Navrhovatelé pak již jednají o možném funkčním napojení takové obslužné komunikace na stávající a již existující komunikace s jejich vlastníkem, tak aby k dohodě došlo v co nejkratším časovém horizontu.

13. Navrhovatelé již v předchozích návrzích změn územního plánu své námítky opakovaně vyjadřovali, ani přes to však tyto námítky do Návrhu nebyly zapracovány.

14. Vzhledem k výše uvedenému tak Navrhovatelé navrhují, aby komunikace v Návrhu zůstala zachována, v úseku od křižovatky u parkoviště OC Globus až k pozemku číslo 1.

Část B – Pozemky 2

15. Pozemky 2 jsou nově vyznačeny v Návrhu jako „*plocha změn v krajině*“, když podle informací dostupných Navrhovateli 1 mají být Pozemky 2 zalesněny.

16. Navrhovatel 1 opět netuší, z jakého důvodu má dojít ke změně územního plánu, když Pozemky 2 jsou v současně platném územním plánu označeny jako nezastavěné, resp. nezalesněné. V okolí Pozemků 2 se nachází

průmyslové objekty a těsná blízkost dřevin by mohla vést k podstatnému zvýšení požárního rizika. Zalesnění Pozemků 2 dále nedává smysl ani z pohledu využití daného území, když v těsné blízkosti Pozemků 2 se nachází průmyslové areály.

17. V předchozích verzích návrhů územního plánu byly Pozemky 2 zamýšleny pro lehkou výrobu a skladování. Navrhovateli 1 není zřejmé, proč v rámci Návrhu došlo k tak podstatné změně, která není žádným způsobem zdůvodněna.

18. 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.

19. Navrhovatel 1 tak z výše uvedených důvodů navrhuje, aby účel Pozemků 2 byl stanoven pro lehkou výrobu a skladování, a to zařazením těchto pozemků do kategorie plochy zastavitelné.

Část C – Pozemky 3

20. Pozemky 3 navazují na stávající výstavbu v lokalitě Obora v Doubravicích, když tato lokalita je mezi zájmemci velmi oblíbená. O jednotlivé parcely v této lokalitě je velký zájem, když z celkového počtu 82 rodinných domů je od listopadu 2020 do dnešního dne 54 rodinných domů již prodáno, a z toho 45 domů je již postaveno. Předpokládáme prodej a výstavbu zbývajících rodinných domů (28) v průběhu roku 2022.

21. Navrhovatelé na vlastní náklady v předmětném území vybudovali potřebné sítě 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 další zástavni, 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 3 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 RD byly vyřešeny všechny problémy dané limity území tak, aby i další rozvojové plochy byly z tohoto pohledu bezkonfliktní.

22. V rámci dosavadní výstavby Navrhovatelé vždy plnili své veškeré závazky. V současné době je pak budována bariéra (resp. betonový plot) podél v blízkosti se nacházející železniční trati tak, aby byla zajištěna ochrana jednotlivých vlastníků rodinných domů proti hluku.

23. Výstavba v dané lokalitě pak nepochybně pozvedne i atraktivitu pozemků sousedících s Pozemky 3 a povede ke zkultivování i veřejného prostoru, když dokončení výstavby na Pozemcích 3 bude mít za následek větší estetičnost daného území.

24. V neposlední řadě pak výstavba na Pozemcích 3 bude mít za důsledek příliv lidského i finančního kapitálu, v důsledku čehož bude benefitovat i celý region.

25. S ohledem na výše uvedené tak Navrhovatelé žádají, aby na Pozemcích 3 byla umožněna výstavba, a to zařazením těchto pozemků do kategorie plochy zastavitelné, do ploch s funkčním využitím pro bydlení.

Část D – Pozemek 4

26. Pozemek 4 funkčně navazuje na zástavbu místní části Ohrazenice.

27. Navrhovatelé mají za to, že by na Pozemku 4 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 dokonpovala celý prostor, a to i z pohledu celého sídla / města. Výstavba na Pozemku 4 pak bude profitovat z dobré dopravní dostupnosti a připojení na místní komunikace, jakož i ze stávající infrastruktury.

28. Z výstavby na Pozemku 4 by pak benefitovalo i široké okolí, včetně provozovatelů služeb.

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

30. S ohledem na výše uvedené tak Navrhovatelé žádají, aby na Pozemku 4 byla umožněna výstavba, a to zařazením těchto pozemků do kategorie plochy zastavitelné.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

V části A se námitce vyhovuje, v části B se námitka zamítá, v části C a D je námitka bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 222/1, k.ú. Trnová, vlastní dle údajů v KN Mgr. Petra Hanušová, Ing. Mgr. Libor Illek, Mgr. Martin Illek a David Jindřišek. Všichni tři namítající jsou spoluvlastníky uvedeného pozemku.

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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V části A námitka směřuje proti tomu, že pro plochu přestavby vymezenou na předmětném pozemku není oproti platnému ÚPm Pardubice vymezena přístupová komunikace v jižní části pozemku.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl celý pozemek 222/1, k.ú. Trnová, součástí plochy změny v krajině 619b-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Část A uplatněné námítky se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je p.p.č. 222/1, k.ú. Trnová, převážně součástí plochy přestavby 802-P se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Okrajově pozemek zasahuje také do ploch změn v krajině se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“, a to konkrétně do plochy 619a-K/NP na severozápadě a do plochy 619b-K/NP na jihovýchodě.

Zastavitelná plocha 802-Z byla vymezena na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání. Tato úprava vyplynula z usnesení zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým Zastupitelstvo města Pardubic schválilo „*pokyn pro úpravu návrhu ÚP: Ponechat veškeré zastavitelné plochy dle současně platného územního plánu jako zastavitelné i v novém územním plánu v intencích platného ÚP*“. Předmětná lokalita byla na základě tohoto pokynu upravena do podoby platného ÚPm Pardubice.

Plocha přestavby 802-P je vymezena ve shodném rozsahu a se shodným využitím, jako je v platném ÚPm Pardubice vymezena zastavitelná plocha 57/z s využitím „OVp – Občanská vybavenost vyšší“.

Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na stávající obchodní zařízení Globus pro účely rozvoje komerčního občanského vybavení.

Z výše uvedených důvodů se námitce v části A vyhovuje. Zpracovatel posoudí možnosti dopravního napojení z jihu řešeného území i s ohledem na platný územní plán města.

Část B:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 131/1, 123/1, 112/3, k.ú. Semtín, vlastní dle údajů v KN Ing. Mgr. Libor Illek a pan David Jindřišek. Jeden z namítajících – Ing. Mgr. Libor Illek 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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V části B námitka směřuje 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 tak, jako tomu bylo v návrhu ÚP pro veřejné projednání.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly pozemky p.p.č. 131/1, 123/1, 112/3, k.ú. Semtín, součástí plochy přestavby 496-P se způsobem využití „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“.

Část B uplatněné námítky se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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. 131/1, 123/1, 112/3, k.ú. Semtín, součástí plochy změny v krajině 600-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

Plocha změny v krajině 600-K/NL byla na předmětných pozemcích vymezena na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP pro veřejné projednání.

V předchozí etapě návrhu ÚP vymezená plocha přestavby 496-P/VN 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 nej kvalitnějších 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.).

Plocha přestavby 496-P/VN byla částečně vymezena na půdách II. třídy ochrany ZPF.

Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) lze vymezovat plochy na I. a II. třídě ochrany ZPF jen ve zcela výjimečných a odůvodněných případech, pokud je prokázán jiný veřejný zájem výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu a je prokázána nezbytnost vymezení zastavitelných ploch pro daný účel.

Kromě toho je třeba zmínit, že k vymezení zastavitelných ploch na těchto vysoce chráněných zemědělských půdách došlo na základě požadavku Zastupitelstva města Pardubice, které v usneseních č. Z/1812/2017 a Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017 o výběru varianty a o pokynech pro zpracování návrhu Územního plánu Pardubice požadovalo prověřit další možnosti rozšíření ploch pro bydlení, zejména v rodinných domech, pro výrobu a další komerční aktivity a pro občanskou vybavenost na základě aktualizované vize rozvoje města. Nový rámec vize rozvoje města byl zaměřený na posílení města jako regionálního centra, růst počtu obyvatel (na 120 000 obyvatel) a zvýšení nabídky pracovních míst.

Následně v programu vedení města po volbách v roce 2018 došlo k revizi uvedených usnesení a k rozhodnutí o redukci nově navrhovaných ploch výrazně vybočujících z koncepce stanovené ve vybrané variantě. Je také třeba uvést, že vůle zastupitelstva města v této věci není absolutní, rozsah zastavitelných ploch je výsledkem projednání s dotčenými orgány, které uplatňují svá stanoviska z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů, a také s veřejností a ostatními aktéry v území. Územní plán je pak jakási společenská dohoda o užívání území.

Právě na základě projednání s dotčenými orgány, konkrétně na základě stanoviska Ministerstva životního prostředí, musely být následně plochy z návrhu územního plánu vypuštěny, jak je již podrobněji rozebráno výše. Potřebu takového rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení a veřejný zájem na zajištění funkce Pardubic jako

regionálního centra a na zajištění optimálních podmínek pro bydlení na území města se pořizovateli v rámci vypořádání stanoviska nepodařilo prokázat.

Vedle toho byl návrh ÚP po veřejném projednání upravován na základě usnesení zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým Zastupitelstvo města Pardubice schválilo „*pokyn pro úpravu návrhu ÚP: Ponechat veškeré zastavitelné plochy dle současně platného územního plánu jako zastavitelné i v novém územním plánu v intencích platného ÚP*“.

Tímto usnesením Zastupitelstvo města Pardubice projevilo vůli jednak pokud možno zachovat zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPm Pardubice – viz část A této námitky, zároveň však na základě tohoto usnesení došlo k redukci ploch nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání. K tomuto pro úplnost dodáváme, že ve variantě vybrané ve společném jednání byla v předmětné lokalitě rovněž vymezena plocha změny v krajině 600c-K/NL.

Plocha 600-K/NL je vymezena jako plocha změny v krajině, které většinou neznamenají 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.

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 páscech oddělujících sídla výrazně zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny a příznivě působí na stávající nepříznivý vodní režim.

Plocha změny v krajině 600-K/NL je vymezena ve stejném rozsahu, jako je v platném ÚPm Pardubice vymezena plocha změny v krajině určena pro způsob využití „PL – plochy plnicí funkci lesa“. Návrh způsobu využití předmětných pozemků se tak oproti způsobu využití v platném Územním plánu města Pardubice nemění.

Závěrem upozorňujeme, že na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

Z výše uvedených důvodů se námitka v části B zamítá.

Část C:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 40/94, 36/3, 40/95, k.ú. Semtín, vlastní dle údajů v KN Mgr. Petra Hanušová, Ing. Mgr. Libor Illek a Mgr. Martin Illek. Všichni tři namítající jsou spoluvlastníky uvedeného pozemku.

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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V části C námitka není výslovně formulována proti vymezení předmětných pozemků, ale požaduje, aby na předmětných pozemcích byla umožněna výstavba, a to zařazením těchto pozemků do kategorie plochy zastavitelné, do ploch s funkčním využitím pro bydlení.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah této části námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Nad rámec uvedeného dále uvádíme, že předmětné pozemky byly jak v návrhu pro veřejné projednání, tak v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezeny jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“. Rozsah navazující zastavitelné plochy 122b-Z/B byl v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání pouze zpřesněn podle nové parcelace.

Závěrem upozorňujeme, že na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

Část D:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 70/35, k.ú. Ohrazenice, vlastní dle údajů v KN Mgr. Petra Hanušová, Ing. Mgr. Libor Illek a Mgr. Martin Illek. Všichni tři namítající jsou spoluvlastníky uvedeného pozemku.

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

V části D námítka není výslovně formulována proti vymezení předmětných pozemků, ale požaduje, aby na předmětném pozemku byla umožněna výstavba, a to zařazením těchto pozemků do kategorie plochy zastavitelné.

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.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Požizovatel z hlediska výše uvedeného obsah této části námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Nad rámec uvedeného dále uvádíme, že předmětný pozemek byl jak v návrhu pro veřejné projednání, tak v návrhu pro 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 66

Společnost Pardubická Rozvojová, a.s.

Ing. Oldřich Perutka a Mgr. Jan Vlačíha, členové představenstva
Masarykovo náměstí 1458, Pardubice 53002

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38182/2022

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)

Společnost Pardubická Rozvojová, a.s., se sídlem Masarykovo náměstí 1458, Pardubice 53002, IČ: 05815614, spisová značka: B 3536, Krajský soud v Hradci Králové, e-mail: jvla- ciha@csob.cz, operutka@csobadvisory.cz, **je vlastníkem pozemků v k.ú. Pardubice, vede-ných na listu vlastnictví 12643 (dále jen „Prokopka“).**

Jako vlastník pozemků Prokopky je společnost Pardubická Rozvojová a.s. dotčena zveřejně-ným 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** do-tčené 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 Pardu-bická Rozvojová a.s. následující námitky k návrhu Územního plánu města Pardubice:

1. Trasa vedení VN

Znění námitky:

Požadujeme aktualizovat návrhovou trasu vedení VN pro napojení návrhu distribuční trafostanice na pozemcích Prokopky dle již vydaného územního souhlasu.

Odůvodnění námitky:

V rámci projektu *Nové budovy ČSOB Pojišťovny – PHQ*, Pardubice bude vybudována nová odběratelská trafostanice. Vybudování nového kabelového vedení VN 35 kV a osazení rozva-děče VN 35 kV do odběratelské trafostanice je předmětem samostatného projektu *Pce, Pa-lackého třída, k.č. 5170-kvn, ROvn, IV-12-2020601*, jehož investorem je ČEZ Distribuce, a. s.

Tento projekt má již vydaný územní souhlas, který společně s koordinační situací tvoří Přílohu č.1 a Přílohu č.2 tohoto dopisu, a proto je zapotřebí návrhovou trasu ve smyslu tohoto územ-ního souhlasu opravit.

2. Podmínka Územní studie – vyloučení stabilizovaných a zastavěných ploch

Znění námitky:

Požadujeme z ploch dotčených podmínkou zpracování územní studie (*US-25, plocha 183-P*) vyloučit již stabilizované a zastavěné plochy (*parc. č. st 935/1, 1739/3 a 1739/4*).

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, důvodem pro stanovení této podmínky je zejména nutnost pro-věřit uspořádání plochy, která vznikla demolicí bývalé Továrny mlýnských strojů (původně Pro- kopovy továrny). Okolní území je považováno za stabilizované.

Stavba na parc. č. st 935/1 (spolu se související 1739/3 a 1739/4) však není součástí rozvojové plochy a vzniklé proluky po demolici bývalé Továrny mlýnských strojů, neboť se jedná o za-chovaný historický objekt původní rodinné vily podniku Freiberg, který sousedil s Prokopovou továrnou a dnes zahrnuje lékárnu s ordinacemi lékařů. Objekt je tedy nutno považovat za plně stabilizovaný a jako takový je třeba jej z plochy vymezující území studii vyloučit. Zobrazení plochy požadované k vyloučení z území řešeného územní studií tvoří Přílohu č.5.

3. Podmínka Územní studie – vyloučení stabilizovaných ploch definovaných vydaným územním rozhodnutím

Znění námítky:

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 námítky:

Územní plán vymezuje v jedné ze svých součástí plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Mezi nimi je uvedeno rovněž území US-25 – Prokopka, totožné s plochou 183-P.

Jak je popsáno v Odůvodnění, jsou význam této plochy a potřeba podrobného prověření bu-doucí 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 *Nova budova ČSOB Pojišťovny – PHQ, Pardubice*. Tento projekt v této části definuje funkční, prostorové a dopravní uspořádání, zohledňuje pěší propustnost 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 *Nova 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.

4. Způsob stanovení podmínky prostorového uspořádání – Podíl zeleně na terénu

Znění námítky:

Požadujeme přehodnotit a odůvodnit způsob, jakým jsou stanoveny podmínky minimálního Podílu plochy zeleně, definované pro využití plochy SO – Plocha smíšená obytná.

Odůvodnění námítky:

V rámci definování podmínek využití ploch SO – *Plocha smíšená obytná* jsou nově definovány *Podmínky prostorového uspořádání*. V rámci těchto podmínek je stanoven minimální podíl zeleně na terénu (*min. 20% pro stavby občanského vybavení a min. 40% pro stavby pro bydlení a stavby ostatní*).

Takto definované podmínky platí obecně pro vymezenou plochu SO, která však zahrnuje roz-ličné struktury zástavby. V návaznosti na kompaktní městské centrum a jeho širší kompaktní okolí, zejména definované typy struktury zástavby *KBH – kompaktní bloková hmotná zástavba* a *OBH – otevřená bloková hmotná zástavba*, však navržené konkrétní podmínky neodpovídají, v jiných částech Územního plánu deklarovaným požadavkům na potřebnou městotvornou hustotu zástavby.

S ohledem na aktuální či optimální předpokládanou parcelaci, jejíž velikost odpovídá typu struktury zástavby a optimální hustotě, může uplatňování minimálního podílu zeleně na umísťování nových staveb i změn stávajících

staveb prakticky vylučovat jakýkoli stavební rozvoj, zejména v typologické kategorii kompaktního městského bydlení, neboť kombinace podmínek kladených návrhem Územního plánu bude ve skutečnosti nesplnitelná.

Z výše uvedených důvodů proto požadujeme přehodnotit způsob nastavení konkrétních hod- not podílu zeleně na terénu pro plochy SO – *Plocha smíšená obytná*, či reflektovat nastavením těchto hodnot typy struktur zástavby.

5. Výklad pojmu Podíl zeleně na terénu

Znění námítky:

Požadujeme umožnit započítání ploch zeleně na konstrukcích podzemních i nadzemních pod-laží, bude-li zajištěn zdárný růst všech pater vegetace a retence dešťových vod.

Odůvodnění námítky:

V rámci Výkladu pojmů je definován Podíl zeleně na terénu, ve kterém je vyloučeno oddělení půdního profilu od podloží jakoukoli stavbou.

V rámci kompaktní městské zástavby je s ohledem na další požadavky Územního plánu 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 tedy vystoupení podzemních podlaží z půdorysu domu. Při takto stanovených podmínkách však prakticky nelze dosáhnout potřebné hustoty města a zároveň návrhem Územního plánu předepsaného rozsahu zeleně.

Technicky a provozně však není obtížné navrhnout taková řešení zastřešení suterénů, která umožní v úrovni parteru umístění plnohodnotné vegetace, tedy zeleně včetně keřového a stro- mového patra, při němž bude zajištěn její zdárný růst a rovněž retence srážkových vod. Stejně tak se u progresivních architektonických konceptů v současnosti pracuje se zahradami ve vyšších patrech staveb.

Jako investor máme s takovýmto řešením přímé zkušenosti. Realizované budovy skupiny ČSOB, které dosáhly nejvyšších ocenění v rámci ohleduplnosti k životnímu prostředí (dvě budovy centrály ČSOB v pražských Radlicích a nedávno dokončená regionální centrála ČSOB v Hradci Králové), zahrnují značné plochy zeleně všech tří vegetačních pater na podzemních i nadzemních stavebních konstrukcích a tato zeleň úspěšně obohacuje prostředí a ovlivňuje mikroklima.

Z těchto důvodů navrhuje plnohodnotné zahrady umístěné na konstrukcích zcela akcepto- vat jako součást městské zeleně a jejich vylučování z textace návrhu územního plánu vypustit.

6. Způsob stanovení podmínky prostorového uspořádání – Míra zastavění pozemku

Znění námítky:

Požadujeme přehodnotit a odůvodnit způsob, jakým jsou stanoveny podmínky maximální míry zastavění pozemku pro využití plochy SO – *Plocha smíšená obytná*.

Odůvodnění námítky:

V rámci definování podmínek využití ploch SO – *Plocha smíšená obytná* jsou nově definovány *Podmínky prostorového uspořádání*. V rámci těchto podmínek je stanovena maximální míra zastavění pozemku nadzemními stavbami (*max. 60% pro stavby občanského vybavení a max. 40% pro stavby pro bydlení a stavby ostatní*).

Takto definované podmínky platí obecně pro vymezenou plochu SO, která však zahrnuje roz-ličné struktury zástavby. V návaznosti na kompaktní městské centrum a jeho širší kompaktní okolí, zejména definované typy struktury zástavby KBH – *kompaktní bloková hmotná zástavba* a OBH – *otevřená bloková hmotná zástavba*, však navržené konkrétní podmínky neodpovídají, v jiných částech Územního plánu deklarovanm požadavkům na potřebnou městotvornou hus-totu zástavby.

S ohledem na aktuální či optimální předpokládanou parcelaci, jejichž velikost odpovídá typu struktury zástavby a její optimální hustotě, může uplatňování takto definované míry zastavění pozemku na umísťování nových staveb i změn stávajících staveb nechtěně výrazně omezovat vytváření kompaktního městského bydlení.

Proto, stejně jako u námítky č. 4 týkající se podílu zeleně, požadujeme přehodnotit způsob nastavení konkrétních hodnot míry zastavění pozemků pro plochy *SO – Plocha smíšená obytná*, či reflektovat nastavením těchto hodnot typy struktur zástavby.

Přílohy:

Příloha č.1 - Územní souhlas Pce, Palackého třída, k.č. 5170-kvn, ROvn, IV-12-202060

Příloha č.2 - Situace stavby Pce, Palackého třída, k.č. 5170-kvn, ROvn, IV-12-202060

Příloha č.3 - Územní rozhodnutí Nová budova ČSOB Pojišťovny - PHQ, Pardubice

Příloha č.4 - Přehledná situace Nová budova ČSOB Pojišťovny - PHQ, Pardubice

Příloha č.5 - Hranice ploch

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

V část 1 se námitce se vyhovuje.

V části 2 se námitka zamítá.

V části 3 se námitka zamítá.

V části 4 se námitce vyhovuje.

V části 5 se námitce vyhovuje.

V části 6 se námitce vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pro všechny části námítky:

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.

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 Pardubice. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

A dále po jednotlivých částech námítky:

Část 1:

V části 1 námitka není výslovně formulována proti návrhu územního plánu, ale požaduje aktualizovat návrhovou trasu vedení VN pro napojení návrhu distribuční trafostanice na pozemcích Prokopky dle již vydaného územního souhlasu.

V příloze námítky namítající společnost doložila již vydaný územní souhlas a koordinační situaci.

Uplatněné podání dokládá změny v území a na základě těchto nových skutečností byl návrh územního plánu upraven.

Ve výkrese I.2.e.2 „VÝKRES KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – ENERGETICKÉ SYSTÉMY, DÁLKOVODY A SPOJE“ jsou uvedeny jak trafostanice, tak i vedení VN 1-35 kV.

Z výše uvedených důvodů se námitce v části 1 vyhovuje, návrhová trasa vedení VN pro napojení navrhované distribuční trafostanice na pozemcích Prokopky byla aktualizovaná dle doložených podkladů.

Část 2:

V části 2 námitka směřuje proti tomu, že již stabilizované a zastavěné plochy (parc. č. st 935/1, 1739/3 a 1739/4) jsou dotčeny podmínkou zpracování územní studie (US-25, plocha 183-P) a požaduje je z ploch dotčených podmínkou zpracování územní studie vyloučit.

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 podmíněnost rozhodování v území od veřejného projednání změnila, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla pro plochu 183-P stanovena podmínka zpracování regulačního plánu RP-Z-01.

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

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je podmíněnost rozhodování v území zřejmá z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je plocha 183-P podmíněna zpracováním územní studie US-25 Prokopka.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie je nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj smíšeného obytného území v prostoru rozsáhlé proluky v centrální části města, která vznikla zrušením a demolicí Továrny mlýnských strojů (původně Prokopovy továrny). Význam plochy a potřeba podrobného prověření budoucí zástavby v ploše jsou dány umístěním plochy v centrálním území města, na hlavní integrační ose vedené ulicí Palackého a propojující prostor přednádraží (západní brána do města) s historickým jádrem města Pardubice. Lokalita Prokopka představuje významný potenciál uvnitř stabilizované zástavby v centru města, leží na ose směřující do historického jádra města. Dále s ohledem na plošný rozsah lokality je nutné stanovit podrobnější požadavky na funkční a prostorové uspořádání, zohlednit pěší prostupnost požadovanou v ÚP Pardubice a zejména v podrobnějším měřítku definovat vztah nové zástavby k ulici Palackého jako hlavní městské integrační ose.

Územní studie obecně má za cíl prověřit urbanisticky vhodné budoucí prostorové uspořádání území, přičemž u stabilizovaných objektů nemusí navrhovat žádnou změnu. Komplexní řešení lokality včetně vztahů se stávající zástavbou je v tomto případě důvodem pro zařazení i menší stabilizované plochy do kompaktního bloku, který bude v rámci územní studie řešen.

Stávající užívání objektů nebo již povolená stavební činnost nejsou podmínkou zpracování územní studie nijak dotčeny.

Obdobně i připravovaná územní studie Palackého-sever dle platného ÚPm Pardubice bude zahrnovat ještě rozsáhlejší území, a to včetně objektu Pardubického Pivovaru. Stavba na st.p.č. 935/1 (spolu se souvisejícími p.p.č. 1739/3 a 1739/4) tak bude přirozeně součástí řešeného území.

Z výše uvedených důvodů se námitka v části 2 zamítá.

Část 3:

V části 3 námitka směřuje proti tomu, že plochy dotčené vydaným územním rozhodnutím (Nová budova ČSOB Pojišťovny – PHQ, Pardubice; č.j. MmP 116361/2021) jsou dotčeny podmínkou zpracování územní studie (US-25, plocha 183-P) a požaduje je z ploch dotčených podmínkou zpracování územní studie vyloučit.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 podmíněnost rozhodování v území od veřejného projednání změnila, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla pro plochu 183-P stanovena podmínka zpracování regulačního plánu RP-Z-01.

Část 3 uplatněné námitky se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je podmíněnost rozhodování v území zřejmá z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je plocha 183-P podmíněna zpracováním územní studie US-25 Prokopka.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie je nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj smíšeného obytného území v prostoru rozsáhlé proluky v centrální části města, která vznikla zrušením a demolicí Továrny mlýnských strojů (původně Prokopovy továrny). Význam plochy a potřeba podrobného prověření budoucí zástavby v ploše jsou dány umístěním plochy v centrálním území města, na hlavní integrační ose vedené ulicí Palackého a propojující prostor přednádraží (západní brána do města) s historickým jádrem města Pardubice. Lokalita Prokopka představuje významný potenciál uvnitř stabilizované zástavby v centru města, leží na ose směřující do historického jádra města. Dále s ohledem na plošný rozsah lokality je nutné stanovit podrobnější požadavky na funkční a prostorové uspořádání, zohlednit pěší prostupnost požadovanou v ÚP Pardubice a

zejména v podrobnějším měřítku definovat vztah nové zástavby k ulici Palackého jako hlavní městské integrační ose.

Rozhodnutí stavebního úřadu nezakládá definitivní budoucí stav v území, záměr je možné nadále měnit.

Územní studie obecně má za cíl prověřit urbanisticky vhodné budoucí prostorové uspořádání území, přičemž stávající užívání objektů nebo již povolená stavební činnost nejsou podmínkou zpracování územní studie nijak dotčeny.

Z výše uvedených důvodů se námitka v části 3 zamítá.

Část 4:

V části 4 námitka směřuje proti podmínce minimálního podílu zeleně definované pro využití ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Namítá, že podmínky definované obecně pro plochy (SO) nezohledňují různé struktury zástavby, a požaduje přehodnotit způsob nastavení konkrétních hodnot podílu zeleně na terénu pro plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ či reflektovat nastavením těchto hodnot typy struktur zástavby.

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:

Podmínky stanovené pro plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ se od veřejného projednání změnily, podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny.

Část 4 uplatněné námitky se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.

Pojem „podíl zeleně na terénu“ je definován v úvodu textové části ÚP jako „*poměr výměry plochy vegetačních úprav na terénu, tedy na ploše, pod níž není půdní profil oddělen od podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a však srážkových vod k celkové výměře dané plochy, tedy pozemku či souboru pozemků v areálu, na nichž je umísťována či povolována stavba*“.

Míra zastavění a podíl zeleně (dále též jen „regulativy“) 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 míry 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. Nejedná se tedy o zcela novou resp. nově zavedenou regulaci, ale o upřesnění regulace původně volněji definovaných struktur zástavby.

Podíly pro plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ 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 funkce pro adaptaci 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.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme i další důvody a aspekty stanovení koeficientu podílu zeleně v rámci dílčích ploch s rozdílným způsobem využití.

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.

Aktualizaci č. 4 PÚR ČR schválila vláda ČR dne 12. 7. 2021 se závazností ode dne 1. 9. 2021.

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.

Z výše uvedených důvodů je snižování podílu zeleně v plochách (SO) obecně nežádoucí.

Z vyhodnocení opakovaného veřejného projednání vyplynulo, že koeficient podílu zeleně na terénu bude vyžadovat další upřesnění s ohledem na specifika v území.

Z výše uvedených důvodů se námitce v části 4 vyhovuje.

V průběhu následného projednání návrhu ÚP byla pro plochy ve struktuře zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná) stanovena výjimka v případě staveb pro bydlení, která zahrnovala snížení požadovaného podílu zeleně v rozsahu 30 %.

Tento požadavek byl navíc zmírněn tak, že v plochách se strukturami zástavby OBH (otevřená bloková hmotná) a KBH (kompaktní bloková hmotná) je obecně 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.

Část 5:

V části 5 námitka směřuje proti obecné definici „podílu zeleně na terénu“ a požaduje umožnit započítání ploch zeleně na konstrukcích podzemních i nadzemních podlaží, bude-li zajištěn zdárný růst všech pater vegetace a retence dešťových vod.

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:

Podmínky prostorového uspořádání, včetně podílu zeleně na terénu a jeho definice se od veřejného projednání změnily, byly nově stanoveny.

Část 5 uplatněné námítky se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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 na terénu je stanoven v textové části ÚP, v kapitole F.1.5 „Plochy smíšené“, v odstavci (F06), kde je pro plochy (SO) stanoven podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.

Pojem „podíl zeleně na terénu“ je definován v úvodu textové části ÚP jako „*poměr výměry plochy vegetačních úprav na terénu, tedy na ploše, pod níž není půdní profil oddělen od podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a vsak srážkových vod k celkové výměře dané plochy, tedy pozemku či souboru pozemků v areálu, na nichž je umisťována či povolována stavba*“.

Jedná se o plochy, které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy. Důvodem stanovení minimálního podílu zeleně je ale nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění obytné plochy.

Důvody pro stanovení minimálního podílu zeleně na terénu a důvody, proč je snižování podílu zeleně v plochách (SO) obecně nežádoucí – viz odůvodnění rozhodnutí o části 4 této námítky.

Z vyhodnocení opakovaného veřejného projednání vyplynulo, že koeficient podílu zeleně na terénu bude vyžadovat další upřesnění s ohledem na specifika v území.

Více viz předchozí část námítky.

Část 6:

V části 6 námitka směřuje proti podmínce maximální míry zastavění pozemku definované pro využití ploch „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Namítá, že podmínky definované obecně pro plochy (SO) nezohledňují různé struktury zástavby, a požaduje přehodnotit způsob nastavení konkrétních hodnot míry zastavění pozemků pro plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ či reflektovat nastavením těchto hodnot typy struktur zástavby.

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:

Podmínky stanovené pro plochy „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ se od veřejného projednání změnily, podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny.

Část 6 uplatněné námítky se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro 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“. Míra zastavění pozemku je stanovena v textové části ÚP, v kapitole F.1.5 „Plochy smíšené“, v odstavci (F06), kde je pro plochy (SO) stanovena maximální míra zastavění pozemku 60 % pro stavby občanského vybavení a maximální míra zastavění pozemku 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.

Pojem „míra zastavění pozemku“ je definován v úvodu textové části ÚP jako „*maximální procentní podíl zastavěné plochy nadzemními stavbami k celkové ploše pozemku, resp. vymezené plochy či zóny; do zastavěné plochy se nepočítají zpevněné komunikační a manipulační plochy; ty lze realizovat pouze v plošném rozsahu tak, aby nedošlo k redukci plochy potřebné pro zajištění minimálního podílu zeleně na terénu*“.

Důvody pro stanovení podmínek prostorového uspořádání – míry zastavění pozemku a důvody, proč je snižování podílu zeleně v plochách (SO) obecně nežádoucí – viz odůvodnění rozhodnutí o části 4 této námítky.

Této části námítky se vyhovuje. V rámci dalších fází projednání návrhu ÚP byla stanovena výjimka, kdy „Podíl zastavění se neuplatní v plochách B, OV, SO, SK v případě, že jsou tyto plochy zahrnuty v typu struktury zástavby KBH (kompaktní bloková hmotná) nebo OBH (otevřená bloková hmotná). Důvody jsou uvedeny v kapitole G.8.1. v odůvodnění příslušných typů ploch s rozdílným způsobem využití.“ Předmětné pozemky podatele se nachází v ploše se stanovenou strukturou zástavby OBH a KBH, tato výjimka je tedy v daném případě relevantní.

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 nabývaly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

- Usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/1674/2024 ze dne 16.12.2024
- Územní rozhodnutí (Nová budova ČSOB Pojišťovny – PHQ, Pardubice; č.j. MmP 116361/2021)

NÁMITKA Č. 67

Světлана Plocková

Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37459/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: **NÁMITKY K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PARDUBICE**

Jako vlastník nemovitosti na adrese Sakařova 1330, 530 03 Pardubice a pozemku č. parc. 4654 a pozemku č. 4907, podávám následující námitky k územnímu plánu:

1. HRANICE URBANISTICKY CENNÉHO ÚZEMÍ

Nesouhlasíme se stávajícím vymezením hranice „urbanisticky cenného území“ vyznačeného jako U 07 v hlavním výkrese návrhu nového územního plánu. Navržená hranice je ohraničena na severu ulicí Husovou, ze západu ulicí Wintrova I., z jihu ulicí Sezemická a z východu je nepochopitelně zalomená do ulice Ve Lhotkách a následně za ulicí Sakařovou částečně do ulice Bezdíčková. Z tohoto území je tak vyčleněna čistá linie Sezemické ulice s oboustranně vybudovanými bytovými domy a bloková výstavba mezi ulicemi Sezemická, Věry Junkové, Sakařova a Bezdíčková. Přitom tato zástavba bytovými domy vytváří urbanizované území s blokovou zástavbou s přílehlým veřejným prostranstvím a vilovou zástavbou organicky uzavírá a vytváří stabilizované prostředí, které by nemělo být narušováno novotvory nebo novými bytovými domy a mělo by si zachovat stávající charakter. Požaduji proto hranici „urbanisticky cenného území“ upravit dle přílohy

2. ÚPRAVA PODMÍNEK PROSTOROVÉHO

USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V textové části upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání jsou v kapitole F3 „Podmínky prostorového uspořádání území“ - odstavci F.3.2 „Typy struktur zástavby“ územním plánem stanoveny podmínky pro „cílové uspořádání a charakter zástavby“.

Na straně 164 jsou tyto podmínky konkretizovány pro „OBH - otevřenou blokovou hmotnou zástavbu V případě OBH je pro přípustné porušení struktury a charakteru zástavby povoleno

- *areálová zástavba např. mateřské školy, základní školy či jiného zařízení občanského vybavení*
- *drobná architektura (altány, odpočívadla, samostatné herní prvky apod.) a dětská hřiště ve veřejných prostranstvích*
- *uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV-veřejné prostranství, veřejná zeleň*
- *nepřípustné jsou stavby pro bydlení*

Žádám omezit v těchto blocích podlažnost případné zástavby na jedno podlaží se zelenou střechou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Upravený návrh územního plánu se s ohledem na znění ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 52 stavebního zákona projednává na opakovaném veřejném projednání pouze v rozsahu provedených úprav.

Hranice urbanisticky cenného území, do kterého byla zařazena v námitce řešená lokalita, se od posledního veřejného projednání Návrhu územního plánu Pardubice (2018) nezměnila. Námitka se tak netýká měněné části návrhu územního plánu a z toho důvodu je bezpředmětná.

Nad výše uvedenou skutečnost pořizovatel uvádí, že úlohou územního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci s ohledem na kvalitu vystavěného území a s ohledem na ochranu hodnot v území. Urbanisticky cenné území je vymezeno v rozsahu vilové čtvrti, a tedy nemůže zahrnovat zástavbu bytových domů

vzniklých v pozdější době. Ochrana vnitrobloků je zajištěna v podmínkách pro cílové uspořádání a charakter zástavby pro strukturu OBH. Co se týče omezení podlažnosti, je zde konkrétně uvedeno následující:

Uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající podmínkám využití a podmínkám prostorového uspořádání ploch ZV; nepřípustné jsou stavby pro bydlení

Podmínky využití a prostorového uspořádání ploch ZV jsou definovány tak, že maximální výška solitérních staveb je 6 metrů a zároveň 1 nadzemní podlaží, tedy případné umístění staveb ve vnitrobloku je v ÚP regulováno v souladu s požadavkem uvedeným v námitce.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 68

PMS spol. s r.o.

Za Bažantnicí 51,29001 Poděbrady

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37027/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

U plochy V 170 požadujeme:

1. vrátit výškovou hladinu na 21 m
2. změnit typ struktury zástavby na OBH - otevřená bloková hmotná zástavba

Odůvodnění námitky:

Jedná se o pozemky par. č. 1121/4, 1142/1, 1142/2, 1146/2 a 1199/37 dle LV č. 74123 v kat. území Pardubice v majetku PMS spol. s r.o.

Byla zpracována zastavovací studie a společnost PMS spol. s r.o. získala vyjádření, že je studie v souladu s ÚPm Pce.

Předmětná plocha je v platném ÚPm Pardubice vymezena zčásti jako **plocha městského parteru** s označením **93/z**, zčásti jako **plocha pro bydlení vícepodlažní sídlištní** s označením **VI/13/1u** a jako **plocha pro smíšené území městské** s označením **VI/13/a**.

Dokončovaný ÚP Pardubice mění způsob využití celého území na **plochy bydlení (B)**, konkrétně zastavitelnou plochu bydlení 223f-Z. Současně tuto plochu zařazuje v **zónách určujících maximální výšku zástavby** jako zónu V170 a v **zónách určujících typ struktury zástavby** jako zónu **S269**. Pro zónu V170 změnil upravený návrh pro opakované veřejné projednání maximální výšku zástavby v metrech na 12 m, pro zónu S269 je stanovena struktura otevřená bloková drobná zástavba.

Ve výkresu urbanistické koncepce **1.2c** je na zhruba polovině předmětného území vymezena **BRÁNA DO MĚSTA Dubina**, zahrnující také část sídliště Dubina.

V kapitole Odůvodnění **G.5.4.1 Zásady prostorového uspořádání území** je uvedeno: "Maximální výška stanovená v plochách bran do města vychází z obvyklé převládající výšky stávající zástavby kompaktního města (30 m) a mírně ji navyšuje (na 36 m). Struktura zástavby otevřená bloková hmotná je stanovena pro účely vytvoření městské struktury a charakteru zástavby v prostorech bran do města." A dále: "Východní okraj kompaktního města je v současnosti neidentifikovatelný, a zatímco kompaktní město není prostorově uzavřeno, ve volné krajině za městem vyrůstá do výšky sídliště Dubina. Účelem koncepce pro východní část města je dotvoření kompaktního města, rozpoznatelnost vstupu do kompaktního města ve směru od Sezemic a zapojení sídliště Dubina do struktury města. Otevřená bloková hmotná zástavba vytváří předpoklady pro umístění moderní zástavby odlišující se od kompaktně utvářeného městského centra."

V přímém rozporu s tímto odůvodněním je na předmětných pozemcích, a to i na části vymezené jako Brána do města Dubina, stanovena výška zástavby na 12 m a struktura zástavby otevřená bloková drobná zástavba.

Žádáme proto o opravení této chyby v návrhu územního plánu, tedy o navýšení maximální výšky zástavby a změnu typu struktury zástavby v souladu se stanovenými zásadami prostorového uspořádání území. Bude to zároveň odpovídat dosud platnému ÚPm Pardubice.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

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

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1121/4, 1142/1, 1142/2, 1146/2, 1199/37, k.ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti PMS, spol. s r.o. Namítající společnost je vlastníkem uvedených pozemků.

Námítka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedené pozemky definovány zařazením do zóny V170 a do zóny S269, přičemž namítající společnost u plochy V170 požaduje:

1. vrátit výškovou hladinu na 21 m;
2. změnit typ struktury zástavby na OBH - otevřená bloková hmotná zástavba.

V návrhu ÚP pro 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 V170 s maximální výškou 12 m, 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. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou součástí zastavitelné plochy 223f-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, při svém severním okraji zasahují také do plochy 220b-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ a do plochy 223c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-24 Hůrka – jih.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

1. V předmětné lokalitě se maximální výška zástavby od veřejného projednání nezměnila, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětného pozemku nedotkla.
2. Struktura zástavby se od veřejného projednání změnila z VD (volná drobná zástavba) na OBD (otevřená bloková drobná zástavba).

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

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.

V souladu se stavebním zákonem se tedy na opakovaném veřejném projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Zde lze například citovat rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50A 15/2014 – 50 ze dne 16. 12. 2014: *upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námítky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námítky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námítky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námítky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. A dále: Opačný přístup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. A dále: Jsou-li i přes shora učiněné závěry námítky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námítky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak*

i pro námitky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Na námitky podané neoprávněnou osobou přitom není důvodu nahlížet jinak. O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že tato lokalita má být oproti sídlištní zástavbě Dubina nižší zástavbou volně přecházející do krajiny.

K navrženému řešení podatel neuplatnil námitku v rámci prvního veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.

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

V této části se námitka zamítá z důvodu, že stanovená struktura zástavby odpovídá stanovené výškové hladině území.

Lokalita je oproti současnému územnímu plánu přehodnocena, jedná se o okrajovou část při přechodu urbanizovaného území do volné krajiny.

K interpretaci zákresu „brány do města“ ve výkrese I.2c „VÝKRES URBANISTICKÉ KONCEPCE“ a k v námitce citované části textu je nutné uvést, že vyznačení „bran do města“ ve výkrese urbanistické koncepce je nutné chápat jako schématické, koncepční znázornění. Zároveň jde o jakési deklarování významu plochy, což ovšem nutně neznamená, že v rámci „brány do města“ musí být všude stejná (vysoká) maximální výška zástavby a stejná (hustá, hmotová) zástavba definovaná typem struktury.

Podrobnější podmínky prostorové regulace jsou dále rozpracovány ve výkresech I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“ a I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“. Schémata koncepce výškového uspořádání území a struktur zástavby jsou uvedena i jako součást těchto výkresů. Podle těchto schémat zasahuje část předmětné lokality do vymezené „východní brány do města“, část tvoří „okraj kompaktního města charakteru předměstí“. Podle výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“ je v rámci dotvoření východní brány města uvažovaná maximální výška 36 m pouze u stávající zástavby po pravé straně komunikace při příjezdu ve směru od Sezemic a obdobně podle výkresu I.2b.2 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY“ se pouze zde uvažuje se strukturou zástavby OBH, tedy otevřenou blokovou hmotnou zástavbou.

Brány do města jsou jedním z hlavních kompozičních prvků urbanistické koncepce stanovené pro kompaktní město. Dotvářejí strukturu kompaktního města v územích prostorově nestabilizovaných (město je zde nedokončené), ale zároveň vymezují jeho okraj v místech hlavních vstupů do města. Důvodem pro vymezení bran do města je definování kostry a hranice kompaktního města. Brána do města má v území prostorově – kompoziční význam; je symbolem (landmark), definuje hranici městské struktury a dotváří identitu, vybavenost a urbanistický akcent území čtvrtí bez přímého dosahu celoměstského centra.

V textové části ÚP, v kapitole C.1. „Zásady urbanistické koncepce a kompozice města Pardubice“, konkrétně v kapitole C.1.1 „Vymezení hlavních prvků urbanistické koncepce a kompozice a stanovení hlavních zásad urbanistické koncepce a kompozice území města Pardubice“ je „brána do města“ jako jeden z prvků urbanistické struktury popsána v odstavci (C01):

Brána do města, již se rozumí území na okraji kompaktního města na nejvýznamnějších dopravních osách, resp. vstupech do území kompaktního města, významově a prostorově akcentované, tj. zejména soustřeďující funkce nadmístního významu (převážně občanské vybavení). Jako brány do města jsou vymezeny lokality Fáblovka, Nádraží, Dubina a Zborovské náměstí.

Maximální výška zástavby v plochách tvořících brány do města je stanovena za účelem vytvoření možnosti umístit v rámci kompaktního města architektonicky funkčně významné budovy s odpovídajícím hmotovým řešením jako rozpoznatelné a reprezentativní vstupy při vstupu do města, a jako opatření pro posílení městského charakteru území, která tvoří vstupní prostory do města a definují hranici kompaktního města.

Jedná se o maximální výšku a není v rozporu, pokud na části „brány do města“ je podrobnějším rozpracováním stanovena menší maximální výška.

Předmětné pozemky jsou v současné době nezastavěné, nacházejí se na okraji města. V ÚP Pardubice je v této lokalitě vymezená zastavitelná plocha 223f-Z/B, pro kterou jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C52) textové části ÚP, kde konkrétně pod bodem g) je uvedena zásada „stabilizovat stanovenou nízkou hladinu zástavby a charakter volné struktury zástavby v okrajových částech sídel a v přechodu sídel do volné krajiny“.

Pro ochranu stávajícího charakteru území a jeho hodnot jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání území, které je navrženo tak, aby byla respektována morfologie terénu a bylo zachováno prostorové působení dominant, pohledových bodů, urbanistických os, kompaktnosti sídel a způsob zastavování nově navržených ploch. Prostřednictvím navrhovaného plošného a zejména prostorového uspořádání území je chráněna urbanistická struktura osídlení se zaměřením na výšku a intenzitu zástavby, na výškovou i objemovou gradaci k historickému jádru města a na citlivý přechod zástavby do volné krajiny.

Při svém severním okraji zasahují předmětné pozemky také do ploch 223c-Z/ZV a 220b-Z/PV. Všechny tyto uvedené zastavitelné plochy (a další zastavitelné plochy) jsou zařazeny do širší lokality, kde je podmínkou pro rozhodování v území zpracování územní studie. Lokalita bude tedy následně řešena územní studií US-24 Hůrka – jih.

Mezi důvody stanovení podmínky pořízení územní studie US-24 Hůrka – jih je mimo jiné uvedeno: *Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie je nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj obytného a smíšeného komerčního území, zejména prověřit uspořádání veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury v ploše s ohledem na zajištění logických prostorových a provozních vazeb na navazující stabilizovanou zástavbu sídliště Dubina. Význam plochy a nutnost koordinace rozvoje v ploše jsou také dány umístěním části plochy ve vymezené východní bráně do města Dubina. A dále: Zároveň s ohledem na umístění plochy na okraji zástavby je nezbytné podrobněji prověřit hmotové uspořádání z hlediska vlivů na krajinný ráz.*

Pro představu uvádíme dále popis typů struktur, a to jak namítající společností požadované struktury „OBH – otevřená bloková hmotná zástavba“, tak struktury „OBD – otevřená bloková drobná zástavba“, která je na předmětných pozemcích stanovena v ÚP Pardubice, a dále pak pro porovnání i struktury „VD – volná drobná zástavba“, která byla na předmětných pozemcích vymezena v návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

OBH – otevřená bloková hmotná zástavba

Typ struktury zástavby 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.

OBD – otevřená bloková drobná zástavba

Typ struktury zástavby charakteristický pro předměstí a čtvrti rodinných domů nebo viladomů, případně venkovských domů v oddělených sídlech. Zástavba je drobnější a méně intenzivní oproti otevřené blokové zástavbě sídlišť, zároveň ale také utváří urbanistické bloky.

VD – volná drobná zástavba

Typ struktury zástavby nepravidelné, drobného měřítka, neutvářející uliční prostor orientací jednotlivých domů do ulice. Jedná se o zástavbu rodinných domů, které jsou volně umístěny na pozemcích, nebo např. zahrádkové osady.

Všechny výše uvedené informace je nutné chápat komplexně. Část zastavitelné plochy 223f-Z/B vymezené na pozemcích namítající společnosti jistě může být součástí východní brány do města, tím je definován význam plochy a nutnost koordinace rozvoje v ploše, i vazba na sousedící území. Zároveň však celou touto plochou, tedy i částí zahrnutou do „brány do města“ může být řešen plynulý přechod sídla do krajiny.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 69

MUDr. Hana Poláková

Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37164/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Námitka - maximální výšky zástavby 12 m v Lokalitě 309-Z

Námitka- připomínka ponechání přírodního charakteru území Lokalita 301c

Námitka - umístění amfiteátru pro koncerty pod širým nebem v Lokalitě 301c

Odůvodnění námitky:

Tímto podávám námitky - připomínky jakožto vlastníků rodinného domu na adrese: Pod Hřbitovem 536, 530 03 Pardubice - Pardubicky. Mé námitky/připomínky se týkají dvou lokalit v mém sousedství.

Lokalita 309-Z - U této lokality je navržena maximální výška zástavby (12 m/2NP). Mám za to, že maximální výška objektů 12 m neodpovídá konstrukční výšce 2NP. Současně by maximální výška 12 m by překračovala stávající výškovou hladinu přilehlých rodinných domů. Navrhuji proto omezit maximální výšku zástavby v této lokalitě na 9 m, a to při současném zachování podmínky 2NP. Tím se do budoucna předejde možným sporům při interpretaci takto vnitřně rozporně stanovených parametrů. Současně bude zachován stávající charakter území, kde převládá bydlení v rodinných domech městského typu.

U lokality 301c navrhuji ponechat území v přírodním stavu a neumožnit jeho postupnou zástavbu změnou funkčního využití např. za účelem hromadné rekreace, jak zněl původní návrh ÚP. Negativní vliv na životní prostředí v této lokalitě by rovněž nepochybně mělo případné vymezení prostoru pro umístění hlediště či letního kina pro pořádné hromadných akcí. Lokalita 301c je cenné území v rámci Pardubic se zachovanou přírodou, kde žije řada chráněných druhů, které je nutné chránit. Toto území má i velký stabilizační význam pro své okolí. Bylo by škoda toto cenné území zástavbou ničit.

Do lokality 301c navrhuji také neumísťovat amfiteátr pro koncerty pod širým nebem, jak bylo uvedeno v původním návrhu ÚP. Mám za to, že jeho umístění v bezprostředním sousedství obytné zástavby je krajně nevhodné z hlediska hlukového zatížení.

Předem děkuji za kladné vyřízení.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 1702 a pozemková parcela č. 413/8, k.ú. Pardubičky, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Ing. Jiřího Poláka a paní MUDr. Hany Polákové, pozemkovou parcelu č. 409/4, k.ú. Pardubičky, vlastní stejné osoby jako společné jmění manželů. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. maximální výška zástavby 12 m v Lokalitě 309-Z;
2. připomínka k ponechání přírodního charakteru území Lokalita 301c (to nenamítá, ale požaduje);
3. umístění amfiteátru pro koncerty pod širým nebem v Lokalitě 301c.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je zařazení lokality 309-Z z hlediska maximální výšky zástavby 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, jak uvádí i sama namítající ve své námitce. Maximální podlažnost pro tuto lokalitu není stanovena.

V dalších bodech námitky řešená lokalita 301c již nebyla součástí návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

1. V lokalitě 309-Z se maximální výška zástavby od veřejného projednání nezměnila, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.
2. Vymezení lokality 301c se od veřejného projednání změnilo v tom smyslu, že tato lokalita byla z návrhu územního plánu vypuštěna.
3. Vymezení lokality 301c se od veřejného projednání změnilo v tom smyslu, že tato lokalita byla z návrhu územního plánu vypuštěna.

V části 1. se uplatněná námitka netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.

V souladu se stavebním zákonem se tedy na opakovaném veřejném projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Zde lze například citovat rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50A 15/2014 – 50 ze dne 16. 12. 2014: *upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námitky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námitky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námitky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. A dále: Opačný přístup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. A dále: Jsou-li i přes shora učiněné závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námitky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Na námitky podané neoprávněnou osobou přitom není důvodu nahlížet jinak. O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.*

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že plocha 309-Z je klasifikována stejně jako obdobné plochy bydlení v sídle Pardubičky, není nutné ani koncepční jí selektovat a určovat vlastní výšku. Jedná se o maximální výšku, stavby mohou být nižší dle předepsaného typu struktury zástavby, která je v předmětné lokalitě stanovena jako zóna S163 „OBD – otevřená bloková drobná zástavba“. Ta představuje typ struktury zástavby charakteristický pro předměstí a čtvrti rodinných domů nebo viladomů a platí pro ni následující podmínky stanovené v kapitole F.3. „Podmínky prostorového uspořádání území“, v odstavci (F35):

*OBD – otevřená bloková drobná zástavba
převažující struktura a charakter zástavby*

- *objemově a měřítkově drobná zástavba*
- *zástavba se střední hustotou zastavení*
- *zástavba charakteru venkovských domů tvořená převážně menšími stavebními objemy (např. rodinné domy)*
- *hrany zástavby jsou převážně jednotné, ne však souvislé, ale je přerušované / otevřené*
- *hlavní stavby, zejména stavby pro bydlení, nemohou být umístěny za stavbami tvořícími hranu zástavby*
- *zástavba charakteru izolovaných domů či dvojdomů se vzájemnými odstupy bočních fasád*

přípustné porušení struktury a charakteru zástavby

- *hmotnější zástavba např. mateřské školy, základní školy, pošty, úřady, restaurace či jiné stavby občanského vybavení*
- *areálová zástavba např. mateřské školy, základní školy či jiného zařízení občanského vybavení*
- *uvnitř vnitrobloků přípustná drobná a rozptýlená zástavba; nepřípustné jsou stavby pro bydlení*
- *drobné stavby na veřejných prostranstvích*

Plocha 309-Z je vymezena v návaznosti na stávající zástavbu podél ulice Kyjevská a dotváří jihovýchodní okraj kompaktního města. Je vymezena z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v rámci kompaktního města jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města. Území v prostoru mezi ulicemi Průmyslová a Kyjevská se dosavadně rozvíjelo nahodile a bez koncepčního řešení integrace směrem do kompaktního města. Pro vytvoření městského charakteru lokality je nutné vytvořit podmínky pro dokončení oboustranné zástavby Kyjevské ulice a uzavřít logický rozvoj města na hranici koridoru navrhované východní tangenty (koridor X02).

V částech 2. a 3. se uplatněná námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Obsah těchto bodů námítky je však rovněž bezpředmětný, neboť směřuje proti vymezení lokality, která již nebyla součástí návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání. Lokalita 301c byla na základě výsledků projednání při úpravě návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání vypuštěna. Předmětné území je nyní vymezeno jako plocha „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“.

Vymezení původní plochy 301c jako stabilizovaného území se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“ odpovídá představám namítající uvedeným v jejím podání.

Dále uvádíme, že pro území je zpracovaná územní studie Pardubice – Červeňák, jejímž autorem je společnost Panorám, Ing. Jana Kohlová. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 23. 8. 2021 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/pardubice-cervenak>. Cílem územní studie je vytvoření územně analytického podkladu pro budoucí rozvoj lokality „Červeňák“ v oblasti ochrany přírody, údržby zeleně a dalšího rozhodování místních samospráv.

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 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 Pardubice – Červeňák (2021)

NÁMITKA Č. 70

Pozemky DRAŽKOVICE II. s.r.o.

Trojanova 2022/12, Nové Město, 12000 Praha 2

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37291/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Na pozemcích a částech pozemků p.č. 151/4, 151/5, 151/10, 151/6, 151/9, 151/3 v k.ú. Dražkovice nesouhlasíme s návrhem Územního plánu města Pardubice na funkční plochy "SK smíšené plochy komerční"- plocha 471-Z a požadujeme zahrnutí výše uvedených pozemků a části pozemků p.č. 151/4, 151/5, 151/10, 151/6, 151/9, 151/3 v k.ú. Dražkovice do funkční plochy "B bydlení" - plocha 393-Z.

Odůvodnění námítky:

Na pozemcích p.č. 151/4, 151/5, 151/10, 151/6, 151/9, 151/7, 151/8, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15, 151/3 a 151/16 v k.ú. Dražkovice, které jsou v našem vlastnictví dlouhodobě připravujeme záměr výstavby rodinných domů.

Pro stavbu Technická vybavenost pro 15 rodinných domů v sektoru D1 - Dražkovice - 143/Z západ - 1.etapa na pozemcích p.č. 46/4, 46/5, 46/6, 151/3, 514, 163/1, 151/1, 451/2, 471/10, 452/6, 485/7 a 393/18 v k.ú.

Dražkovice bylo dne 24.4.2017 Magistrátem města Pardubic, stavebním úřadem pod sp.zn. SÚ 40794/2015/Pet; č.j. MmP 27608/2017 vydáno Územní rozhodnutí o umístění souboru staveb technické vybavenosti (komunikace, kanalizační a vodovodní řad s přípojkami, plynovod s přípojkami, veřejné osvětlení, kabelové rozvody nn) a dále bylo vydáno rozhodnutí o dělení pozemků, kdy byly vymezeny pozemky p.č. 151/3, 163/9, 151/13, 151/15, 151/14, 151/12, 151/11, 163/12, 163/7, 163/6, 163/5, 163/8, 151/10, 163/10, 151/9, 151/8, 151/7, 151/6, 151/5, 151/4 163/11 pro budoucí místní komunikace, zpevněné plochy, veřejné prostranství a budoucí zástavbu rodinných domů. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 29.8.2017.

Následně bylo dne 14.12.2021 Magistrátem města Pardubic, odborem životního prostředí - odd. vodního hospodářství pod č.j. OŽP/VOD/131410/21/No; č.spis. 77628/2019 vydáno Rozhodnutí stavební povolení k provedení vodního díla "Technická vybavenost pro rodinné domy v sektoru D1-Dražkovice - západ - I.etapa "- vodovod, splašková kanalizace.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že návrh ÚPmPce na pozemcích a částech pozemků p.č. 151/4, 151/5, 151/10, 151/6, 151/9, 151/3 v k.ú. Dražkovice na funkční plochy "SK smíšené plochy komerční" je v rozporu s aktuálním právním stavem v území, kdy je v předmětném území vydáno pravomocné správní rozhodnutí na stavbu technické a dopravní infrastruktury, na jehož podkladě mohou být některé stavby realizovány a současně probíhají další správní řízení.

S ohledem na právní stav v území a soulad navazujících podkladů pro rozhodování v území požadujeme, aby v čístopisu Územního plánu města Pardubice byly pozemky a části pozemků p.č. 151/4, 151/5, 151/10, 151/6, 151/9, 151/3 v k.ú. Dražkovice zahrnuty do funkční plochy "B bydlení" - plocha 393-Z a byla tím dodržena kontinuita rozhodování v území bez jakékoliv nutnosti umísťovat, povolovat a realizovat stavby na hranici podmíněné přípustnosti.

Přílohy:

- list vlastnictví LV863 k.ú. Dražkovice
- Územní rozhodnutí sp.zn. SÚ 40794/2015/Pet; č.j. MmP 27608/2017 ze dne 24.4.2017
- Rozhodnutí stavební povolení k provedení vodního díla č.j. OŽP/VOD/131410/21/No; č.spis. 77628/2019 ze dne 14.12.2021
- ÚPmPce - vymezení území dotčeného námitkou
- snímek KN - vymezení území dotčeného námitkou

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

Na základě nových skutečností, které doložil namítající, byl návrh územního plánu upraven.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 151/4, 151/5, 151/10, 151/6, 151/9, 151/3, 151/1, 151/16, 151/7, 151/8, 151/11, 151/12, 151/13, 151/14, 151/15, 174, k.ú. Dražkovice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti Bydlení Dražkovice s.r.o. V době podání námítky byla namítající společnost Pozemky DRAŽKOVICE II. s.r.o. vlastníkem uvedených pozemků.

Námítka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 471-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ na pozemcích a částech pozemků p.č. 151/4, 151/5, 151/10, 151/6, 151/9, 151/3, přičemž namítající společnost požaduje zahrnout tyto pozemky (nebo jejich části) do plochy se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ tak, aby byly součástí zastavitelné plochy 393-Z.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou celé p.p.č. 151/4, 151/5, 151/10 a části p.p.č. 151/6, 151/9, 151/3 součástí zastavitelné plochy 471-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky, resp. celá plocha 471-Z je zařazena do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-12 Dražkovice - západ.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných pozemků nedotkla.

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

Při rozhodování o námítce byly dále zohledněny nové skutečnosti, a to především i v námítce uváděné platné územní rozhodnutí.

Při úpravě návrhu územního plánu bude rozsah zastavitelné plochy 393-Z/B rozšířen a to tak, že do této plochy bydlení budou nově zahrnuty celé p.p.č. 151/4, 151/5, 151/10 a části p.p.č. 151/3, 151/6, 151/9, tak jak požaduje namítající společnost, a další parcely v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

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.

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že zastavitelná plocha 471-Z/SK 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.

Do úpravy návrhu ÚP po společném jednání se dále promítly požadavky dotčených orgánů, v tomto případě zejména Krajské hygienické stanice Pardubického kraje a Ministerstva dopravy z hlediska omezení možností bydlení v sousedství stávajících a zejména potenciálních zdrojů hluku. V tomto konkrétním případě se jedná především o hluk ze silniční dopravy, neboť lokalita se nachází v těsné blízkosti silnice I/37 a jejího navrženého rozšíření na čtyřpruh, ozn. jako koridor silniční dopravy X08, a dále v blízkosti koridorů silniční dopravy nadmístního významu pro přeložku silnice I/2, ozn. jako koridory X01 a X02.

Lokalita se dále nachází v těsné blízkosti hranice ochranného hlukového pásma veřejného mezinárodního letiště Pardubice, kde lze očekávat zvýšenou hladinu hluku i z leteckého provozu.

Zajistit ochranu objektů bydlení na západním okraji Dražkovic před hlukem ze silnice I/37 dále doporučila i SEA a Krajský úřad Pardubického kraje jako příslušný úřad ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů koncepce – Územního plánu Pardubice na životní prostředí.

Na základě výsledků společného jednání, kdy byl k některým plochám smíšeným obytným dán nesouhlas dotčených orgánů z hlediska nepřijatelnosti hlukové zátěže obytných lokalit ze stávajících i navrhovaných dopravních staveb, byl pro úpravu návrhu územního plánu formulován pokyn: „*v koridorech a logicky vymezených plochách navazujících na koridory vymezit plochu smíšenou komerční (SK), v podmínkách využití této plochy stanovit bydlení jako podmíněně přípustné za podmínky splnění hlukových limitů ve venkovním i vnitřním prostředí nebo realizace opatření k ochraně objektů bydlení proti hluku na vlastních objektech*“.

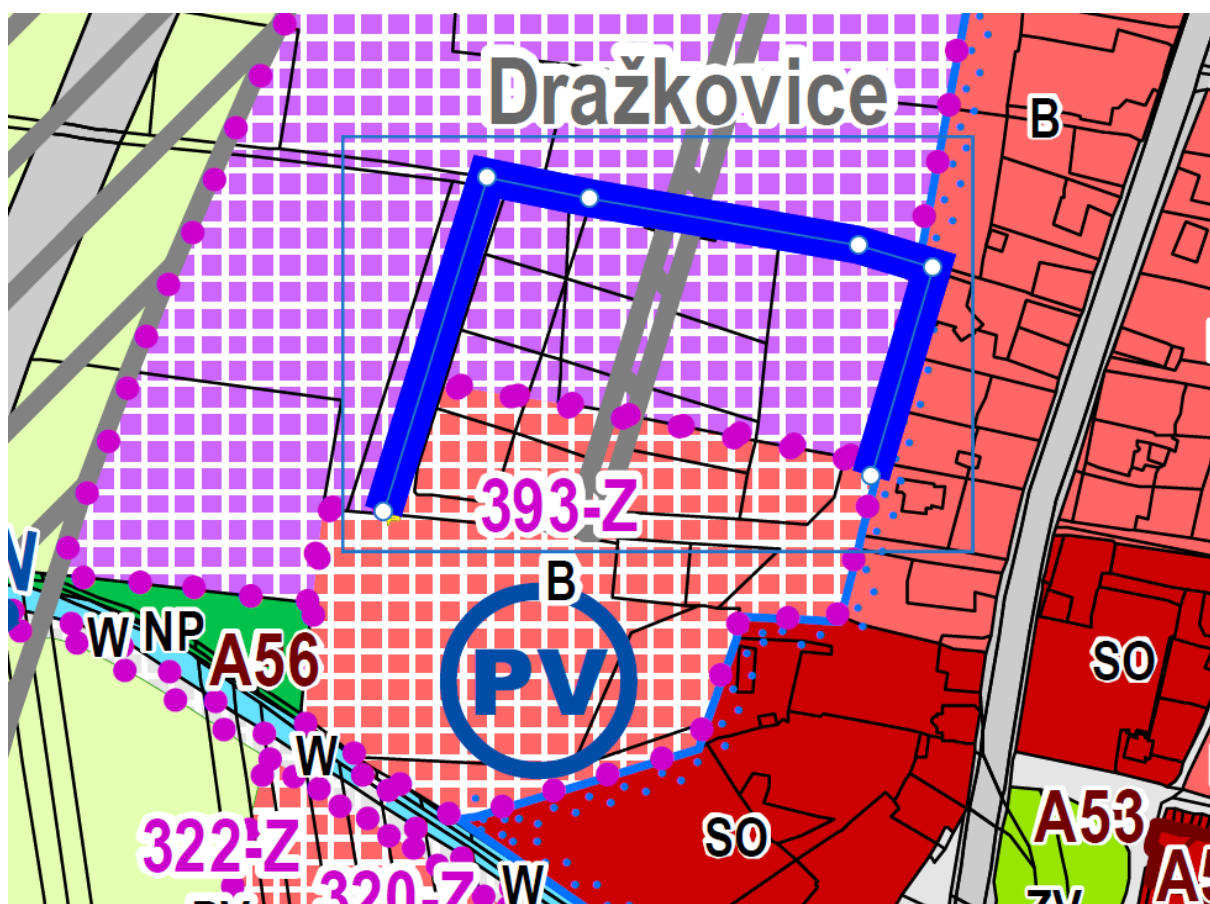
V ÚP Pardubice byly následně v rámci úpravy návrhu územního plánu po společném jednání definovány plochy smíšené komerční (SK), v nichž je ponechána možnost rozvoje bydlení, ovšem jako podmíněně přípustného využití za splnění podmínek ochrany objektů bydlení před hlukem. Stále se však ve své podstatě jedná o plochy smíšené obytné ve smyslu § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Z výše uvedeného důvodu byla pro zastavitelnou plochu 471-Z zvolena plocha se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, která uvádí bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech jako podmíněně přípustné využití 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.

Tato v ÚP Pardubice zakotvená podmínka pro umísťování staveb pro bydlení vyplývá z limitů využití území a byla by dotčenými orgány v rámci povolování stavby uplatňována bez ohledu na vymezenou plochu s rozdílným způsobem využití.

Pro úplnost lze dále doplnit, že v obou variantách projednávaných ve fázi společného jednání byla tehdy ještě nerozparcelovaná lokalita odpovídající nyní celým p.p.č. 151/4, 151/5, 151/10 a částem p.p.č. 151/6, 151/9, 151/3 vymezena jako plochy zemědělské „NZ – ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA“, byla tedy součástí nezastavěného území.

K řešení navrženým v předchozích etapách podatel neuplatnil ani připomínku v rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona ani námitku v rámci prvního veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.



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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní rozhodnutí č.j. MmP 27608/2017 ze dne 24. 4. 2017
- Stavební povolení k provedení vodního díla č.j. OŽP/VOD/131410/21/No ze dne 14. 12. 2021

NÁMITKA Č. 71

Procházka Stanislav

Staré Hradiště

Námitka podána dne 30.3. 2022, pod č. j.: MmP 37480/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitky proti návrhu Územního plánu Pardubice podle § 53 odst. 2 stavebního zákona

Dne 8. 2. 2022 vydal odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic pod č. j.: MmP 15985/2022, sp. zn.: OHA/19839/2015/Pv, veřejnou vyhlášku, kterou oznamuje pokračování ve věci pořízení Územního plánu Pardubice, včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále také „ÚPPce“) s tím, že veřejné projednání návrhu nového ÚPPce se bude konat dne 23. 3. 2022 v 16.00 hod. v Kulturním domě v Hronovické ulici č. p. 406 s poučením o tom, že nejpozději do 7 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a **dotčené osoby** podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) **námitky**, a to k částem nového návrhu územního plánu, které se změnily od veřejného projednání nového návrhu - § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Jako spoluvlastník pozemkových parcel č. **1464/1** o výměře 27201 m², druh pozemku orná půda, č. **1462** o výměře 6335 m², druh pozemku orná půda, č. **1461** o výměře 13196 m², druh pozemku orná půda, č. **1460** o výměře 4225 m², druh pozemku orná půda, č. **1471** o výměře 26902 m², druh pozemku orná půda, č. **1529** o výměře 43818 m², druh pozemku orná půda, č. 1491/13 o výměře 16321 m², druh pozemku orná půda, č. **1325/1** o výměře 7157 m², druh pozemku orná půda, č. **1321** o výměře 9888 m², druh pozemku orná půda, č. **1441** o výměře 15587 m², druh pozemku orná půda, č. **1323/55** o výměře 16707 m², druh pozemku orná půda, všechny v k. ú. Pardubice - viz seznam nemovitostí na LV č. 4224, 8447, 4225 vše k. ú. Pardubice v příloze,

podávám

tímto podle § 22 odst. 3, § 52 odst. 2 a § 53 odst. 3 stavebního zákona následující

námitky proti návrhu ÚPPce.

Obsah a odůvodnění námitek:

Dle současně platného Územního plánu Pardubice (dále jen „ÚP“) se část shora uvedených pozemků nachází ve funkční ploše **P Z - plochy zemědělsky využívané půdy**, která je v textové části ÚP charakterizována jako: *plochy ZPF slouží pro hospodaření na zemědělské půdě, pro pěstování zemědělských plodin, zakládání speciálních zemědělských kultur nebo pro chov hospodářských zvířat.*

Plochy lze využívat i pro další funkce, které jsou s hospodařením na ZPF slučitelné a způsob jejich využití umožňuje bezodkladné navrácení půdy hospodaření bez nákladů na rekultivaci,

a část pozemků se dle platného ÚP nachází ve funkční ploše **KZ - zeleň krajinná**, která je v textové části ÚP charakterizována jako:

Funkční plochy zeleně krajinné jsou územím využitým jako břehová a doprovodná vegetace vodotečí, stabilizační vegetace svahů, ochranná vegetace plošin a sníženin, květnaté louky, mokřady a prameniště, vegetace říčních a poříčních niv, extenzivní staré sady a postagrární lada, integrované krajinné linie, klimaxové dřevinné porosty, zařízené porosty a urbánní lada.

Podporována bude zejména funkce zeleně klimatická (hygienická), půdoochranná, biologická.

V rámci pořizování nového Územního plánu Pardubice bylo funkční využití výše uvedených pozemků oproti současně platnému ÚP změněno a sice tak, že všechny, byť některé jen z části, byly zahrnuty do funkční plochy **B - Bydlení** a zbývající část těchto pozemků byla zahrnuta do funkční plochy **ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň** - viz výšek z hlavního výkresu v příloze, na kterém kde jsou křížky označeny dotčené pozemky. Takto bylo funkční využití těchto pozemků řešeno i v návrhu ÚP, který byl nepochybně po jeho schválení dotčenými orgány a nepochybně po schválení i nadřízeným správním orgánem následně v roce 2018 projednán při veřejném projednání návrhu ÚPPce dle § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Po veřejném projednání návrhu ÚPPce v roce 2018 však došlo k zásadní změně ve funkčním využití našich pozemků, když byly prakticky celé, až na drobné jejich části, zařazeny do funkční plochy **NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ, hlavní využití - pozemky zemědělského půdního fondu využívané pro zemědělskou produkci (orná půda, trvalé travní porosty, sady, produkční zahrady), tedy bez možnosti na těchto našich pozemcích nebo na jejich částech umístit stavbu či stavby pro bydlení, jak jsme o tom po prvním veřejném projednání návrhu ÚPPce začali vážně uvažovat.**

Na veřejném projednání upraveného návrhu ÚPPce konaném dne 23. 3. 2022, ze strany zástupce zpracovatele zaznělo, že v řešeném území, tj. na území města Pardubice, pořizovatel pro veřejné projednání návrhu ÚPPce (2018) navrhoval rozšíření ploch pro bydlení. V této době ale obdržel stanovisko úřadu územního plánování Krajského úřadu Pardubického kraje, ve kterém byly všechny nově vymezené zastavitelné plochy zasažené koridorem přeložky silnice I/36 v rozsahu dle Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚRK) vyloučeny a že v ZÚRK je stanoveno, že v koridorech určených pro dopravní infrastrukturu, který je pro silnici I. třídy široký 400 m, **nesmí být vymezeny v územních plánech nové zastavitelné plochy** a že respektovány jsou pouze plochy, které už jsou zahrnuty v platném ÚP a do nových ÚP se pouze přebírají a že z tohoto důvodu muselo dojít na základě vyhodnocení veřejného projednání k vypuštění ploch či jejich částí, které nejsou v platném ÚP.

S výše uvedeným tvrzením si ale dovolím **nesouhlasit**, a opírám se při tom o obsah grafické části řešící změny ve funkčním využití některých ploch oproti stavu po posledním projednání návrhu ÚPPce. Takto lze totiž velmi snadno zjistit celou řadu ploch, jejichž funkční využití se kupodivu i v koridoru pro dopravní infrastrukturu mění a vznikají tak nové zastavitelné plochy z větší části určené pro stavby pro bydlení. Např. plocha nacházející se nedaleko od našich pozemků a v těsné blízkosti plánovaného obchvatu, která je na výkresu změn označena jako plocha **223a-Z** a **223f-Z**, dále plocha změny označená na výkresu změn jako **142-P** (mimochoodem - jedná se o pozemky, které hodlá stavbami pro bydlení zastavět známý **prodejce aut pan Louda**), která je také v koridoru plánovaného obchvatu, dále plocha označená na výkresu změn jako změna č. **325-Z**, což je plocha, ve které se nachází pozemek o výměře 7976 m² určený nově k zástavbě mj. rodinnými domy a tento pozemek vlastní **vedoucí stavebního úřadu Ing. Jiří Vopršal**, ačkoliv se nachází hned u frekventované silnice a nedaleko obchvatu Pardubice - Chrudim, dále plocha na výkresu změn označená jako **453b-Z**, která je dle platného ÚP ve funkční ploše **PZ - Plochy zemědělsky využívané půdy**, přesto je nově zařazena do funkční plochy **B**, tedy pro bydlení, a tak by se dalo zcela jistě pokračovat dál.

Tvrdím, že k tomu, aby mi dal správní soud za pravdu v tom, že je opatření, spočívající až v dodatečném zařazení našich pozemků do ploch nezastavitelných, **diskriminační (někomu ano, někomu za stejných podmínek ne)** a mému případnému návrhu na zrušení jeho části by vyhověl, zcela jistě postačí jeden jediný případ, kdy **pravidlo uplatněné při změně ve funkčním využití našeho pozemku v případě jiného pozemku za stejné situace uplatněno nebylo.**

Jednou ze základních zásad správního řízení, které se přiměřeně použijí i na vydávání opatření obecné povahy dle ustanovení § 171 správního řádu, je zásada uvedená v ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu, podle kterého orgán vydávající opatření obecné povahy má šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká a může zasahovat do těchto práv jen v nezbytném rozsahu.

Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Podle odst. 2 tohoto ustanovení územní plánování 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. Podle odst. 3 orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území,

výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Podle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Mám za to, že se pořizovatel ÚPPce shora uvedenými zásadami a zákonnými požadavky **neřídil** a má v úmyslu vydat opatření obecné povahy, jehož některé části, z hlediska vymezení některých funkčních ploch a jejich změn, jsou v rozporu se zákonem. Z tohoto důvodu považuji tuto námitku za odůvodněnou a věřím, že jí bude vyhověno a alespoň část výše citovaných pozemků bude do zastavitelné plochy zahrnuta a bude možné na ní stavět rodinné domy, což bychom navíc vnímali jako satisfakci za to, jakým způsobem a v jakém rozsahu bylo naše vlastnické právo k pozemkům v předmětné lokalitě omezeno v souvislosti s výstavbou „**1/36 Pardubice, Trnová - Fáblovka - Dubina**“.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1464/1, 1471, 1529, 1491/13, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN několik vlastníků, namítající je spoluvlastníkem s podílem o velikosti 1/12. Stejně tak je spoluvlastníkem pozemkových parcel č. 1462, 1461, 1460, 1325/1, 1321, 1441, k.ú. Pardubice, s podílem o velikosti 7/96 a pozemkové parcely č. 1323/55, k.ú. Pardubice, s podílem o velikosti 1/6.

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

Námitka směřuje proti vymezení předmětných pozemků jako nezastavitelných se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a požaduje vymezit toto území jako zastavitelné se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ stejně jako v předchozí etapě, tedy v návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly pozemky nebo jejich převažující části součástí zastavitelných ploch 208a-Z, 208b-Z, 444-Z, 429-Z a 436-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Dále některé z předmětných pozemků zasahovaly okrajově do zastavitelných ploch vymezených pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň.

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

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemky p.p.č. 1464/1, 1462, 1461, 1460, 1471, 1529, 1491/13, 1325/1, 1321, 1441 vymezeny převážně jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, pouze část p.p.č. 1323/55 zůstala zastavitelná částmi ploch 208a-Z a 208b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Okrajově většina těchto pozemků (kromě p.p.č. 1460, 1441, 1321) zasahuje do zastavitelné plochy 200b-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“, p.p.č. 1323/55 zasahuje také do stabilizované plochy „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Oproti návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelné plochy pro bydlení 444-Z, 429-Z a 436-Z v celém svém rozsahu vypuštěny, plocha 208b-Z byla redukována.

Plochy 444-Z, 429-Z a 436-Z byly vypuštěny a plocha 208b-Z byla redukována na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání.

Plochy 444-Z, 429-Z a 436-Z vymezené v předchozí etapě návrhu ÚP pro bydlení byly vypuštěny na základě stanoviska Ministerstva životního prostředí (č.j. MZP/2018/550/904, ze dne 4.7.2018) k návrhu nového Územního plánu Pardubice uplatněného v rámci jeho veřejného projednání. Stanovisko bylo vydáno z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu na základě neprokázání nezbytnosti záboru nejkvalitnějších půd pro daný účel. Zároveň nebyla prokázána výrazná převaha jiného veřejného zájmu nad zájmem ochrany ZPF (§ 4 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb.).

Celá plocha 444-Z a části ploch 429-Z a 436-Z byly vymezeny na pozemcích I. třídy ochrany ZPF.

Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) lze vymezovat plochy na I. a II. třídě ochrany ZPF jen ve zcela výjimečných a odůvodněných případech, pokud je prokázán jiný veřejný zájem výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu a je prokázána nezbytnost vymezení zastavitelných ploch pro daný účel. Znění předmětných ustanovení v § 4 odst. 2 a 3 zákona o ochraně ZPF se od vydání stanoviska Ministerstva životního prostředí mírně změnilo, smysl těchto ustanovení, kterým je ochrana nejkvalitnějších půd před zástavbou, ovšem zůstává.

Aktuální znění § 4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF upřesňuje, jak je posuzována ona „nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu“. Ta se posuzuje s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu. Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Je zřejmé, že v případě existence nezemědělských pozemků nebo zemědělských pozemků nižších tříd ochrany ZPF, které splňují i další podmínky zásad plošné ochrany ZPF i další požadavky na hospodárné využívání území, a které nejsou ve střetu s jinými limity využití území, nelze prokázat nezbytnost vymezení ploch pro bydlení na pozemcích ZPF s nejvyšší ochranou.

Kromě toho je třeba zmínit, že k vymezení zastavitelných ploch na těchto vysoce chráněných zemědělských půdách došlo na základě požadavku Zastupitelstva města Pardubice, které v usneseních č. Z/1812/2017 a Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017 o výběru varianty a o pokynech pro zpracování návrhu Územního plánu Pardubice požadovalo prověřit další možnosti rozšíření ploch pro bydlení, zejména v rodinných domech, pro výrobu a další komerční aktivity a pro občanskou vybavenost na základě aktualizované vize rozvoje města. Nový rámec vize rozvoje města byl zaměřený na posílení města jako regionálního centra, růst počtu obyvatel (na 120 000 obyvatel) a zvýšení nabídky pracovních míst.

Následně v programu vedení města po volbách v roce 2018 došlo k revizi uvedených usnesení a k rozhodnutí o redukci nově navrhovaných ploch výrazně vybočujících z koncepce stanovené ve vybrané variantě. Je také třeba uvést, že vůle zastupitelstva města v této věci není absolutní, rozsah zastavitelných ploch je výsledkem projednání s dotčenými orgány, které uplatňují svá stanoviska z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů, a také s veřejností a ostatními aktéry v území. Územní plán je pak jakási společenská dohoda o užívání území.

Právě na základě projednání s dotčenými orgány, konkrétně na základě stanoviska Ministerstva životního prostředí, musely být následně plochy z návrhu územního plánu vypuštěny, jak je již podrobněji rozebráno výše. Potřebu takového rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení a veřejný zájem na zajištění funkce Pardubic jako regionálního centra a na zajištění optimálních podmínek pro bydlení na území města se pořizovateli v rámci vyhodnocení stanoviska nepodařilo prokázat.

Poukazujeme také na to, že různé podmínky v území, zde konkrétně zemědělský půdní fond a třídy ochrany ZPF, které jsou v různých lokalitách různé, nelze vnímat jako diskriminaci ve smyslu „tomu ano, tomu ne“. Z hlediska zákona o ochraně ZPF je také rozdíl, pokud je plocha na ZPF s vysokou třídou ochrany vymezena již ve stávajícím územním plánu. Dalším významným faktorem je hledisko urbanistické, kdy jsou přednostně využívány lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné území v rámci kompaktního města.

Vedle úprav, které vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů, byl návrh ÚP po veřejném projednání upravován také na základě výše zmíněného usnesení zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým

Zastupitelstvo města Pardubic schválilo „pokyn pro úpravu návrhu ÚP: Ponechat veškeré zastavitelné plochy dle současně platného územního plánu jako zastavitelné i v novém územním plánu v intencích platného ÚP“.

Tímto usnesením Zastupitelstvo města Pardubice projevilo vůli jednak pokud možno zachovat zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPm Pardubice, zároveň však na základě tohoto usnesení došlo k redukci ploch nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání. K tomuto pro úplnost dodáváme, že ve společném jednání ani v jedné variantě návrhu ÚP nebyly plochy 444-Z, 429-Z a 436-Z vymezeny. Tyto lokality nejsou zastavitelné ani v platném ÚPm Pardubice.

Na základě uvedeného redukujícího usnesení zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021 byla zároveň plocha 208b-Z upravena do podoby, jak je vymezena v platném ÚPm Pardubice.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 72

Ing. Miroslav Prokop

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37748/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k novému územnímu plánu

Navrhuji změnu plochy přestavby 083-P z „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ na „SO - plocha smíšená obytná“, a zrušení lokálního biokoridoru LBK 129 z následujících důvodů:

- Značná část této plochy prochází přes soukromé pozemky 45/13, 45/17 a 45/40, menší část poté přes pozemní komunikaci. Ze soukromých pozemků není možné mít veřejné prostranství.
- Historicky zřejmě tento koridor sloužil či měl sloužit zvěři pro přechod ze Svítkovského lesa k potoku Bylanka, tedy k vodě, což v současné době zcela postrádá smysl, neboť:
 - o V daném koridoru v posledních letech proběhly stavby, např. silnice, chodníky, parkoviště i firemní a jiné, je zde tedy rušno nejen od provozu aut, ale i např. psi apod. tudíž potenciální zvěř by zde akorát mohla přijít do problémů.
 - o Na severní straně je již současná bytová, ale i průmyslová zástavba. V sousedství mého pozemku se chystají další stavby a to již proběhly stavby velkých obchodních středisek Mountfield, Billa
 - o Dle vyjádření právníků a dřívějších rozsudků soudů je možno soukromý pozemek, i když je to biokoridor oplotit, byť třeba jen ohradníkem (logicky, neboť tam mohu mít např. ovce apod.), pak by stejně potenciální zvěř měla na této cestě k Bylance překážku

Tudíž se domnívám, že daný „biokoridor“ zde již zcela postrádá smysl a logiku.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 45/13, 45/17, 45/40, k.ú. Popkovice, v současné době vlastní dle údajů v KN jiné fyzické osoby, v době podání námitky byl namítající vlastníkem uvedených pozemků.

Námitka směřuje proti vymezení lokálního biokoridoru LBK 129 na předmětných pozemcích a proti vymezení plochy přestavby 083-P, kterou namítající požaduje změnit ze způsobu využití „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ na „SO - plocha smíšená obytná“.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití a z hlediska vymezení systému ÚSES zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou části pozemků p.p.č. 45/13, 45/17 a 45/40 součástí lokálního biokoridoru LBK 129 a součástí plochy přestavby 083-P se způsobem využití „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“.

Vymezení skladebných částí ÚSES je v ÚP provedeno dvojí formou:

- a) hranice skladebné části definuje rozsah území, na něž se vztahují podmínky pro zajištění a ochranu ÚSES, význam (biocentrum nebo biokoridor) a hierarchickou úroveň (lokální, regionální, nadregionální),
- b) specifikace využití formou vymezení plochy s rozdílným způsobem využití definuje cílový stav a potřebu změn k zajištění funkčnosti skladebné části (stav / návrh).

Tato forma zákresu jednoznačně informuje o rozsahu území, na něž se vztahují omezení vyplývající z ochrany a zajištění funkčnosti ÚSES a zároveň dává přehled o potřebě změn v území.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ani vymezení systému ÚSES, resp. vymezení hranice lokálního biokoridoru LBK 129 od veřejného projednání nezměnilo, z těchto hledisek se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných pozemků nedotkla.

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

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.

V souladu se stavebním zákonem se tedy na opakovaném veřejném projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Zde lze například citovat rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50A 15/2014 – 50 ze dne 16. 12. 2014: *upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námítky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námítky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námítky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námítky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. A dále: Opačný přístup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. A dále: Jsou-li i přes shora učiněné závěry námítky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námítky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námítky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Na námítky podané neoprávněnou osobou přitom není důvodu nahlížet jinak. O takových námítkách se tudíž věcně nerozhoduje.*

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že plocha přestavby 083-P/ZV je vymezena za účelem zajištění funkčnosti a celistvosti LBK 129.

K navrženému řešení podatel v rámci prvního veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona uplatnil námitku, která byla zamítnuta s následujícím odůvodněním:

Dle metodiky tvorby ÚSES je i v rámci zastavěného území třeba vyřešit spojitou síť přírodě blízkých lokalit. Cílem návrhu uspořádání ÚP je i dořešení lokalizace a trasování ÚSES, který představuje zákonný prostředek (zákonně platnou a závaznou část ÚP) pro ochranu přírody a krajiny. Navrhované prvky systému typu LBK (lokální biokoridory) neslouží primárně k trvalé existenci rozhodující části organismů, ale mají přispět k lepší migraci organismů mezi biocentry a tím vytvořit z oddělených biocenter síť. Tato síť je navržena i ve stávajícím ÚPmP a nový územní plán toto navržení převzal a potvrdil. Plocha nebyla nikdy určena k zástavbě.

Výše uvedené odůvodnění zůstává v platnosti. Nad rámec výše uvedeného doplňujeme, že dle metodiky tvorby ÚSES (Metodika vymezení územního systému ekologické stability, MŽP, 2017) u skladebných částí nebo větví ÚSES v urbanizovaném území je přípustné akceptovat prostorovou nespojitost ÚSES při zachování maximální možné míry funkční spojitosti. Z tohoto důvodu je nutné vymezit ÚSES na všech reálně využitelných plochách. Vzhledem k tomu, že v tomto konkrétním případě se jedná o v současné době nezastavěnou lokalitu, která

navazuje na pás stávající veřejné zeleně, který dále navazuje na biocentrum v sousedícím lese (LBC 176 Zelenobranská dubina), je dle výše uvedeného principu žádoucí zachovat v této lokalitě spojitost tras ÚSES a lokální biokoridor zde dotvořit.

Biokoridor LBK 129 je navržen a vymezen na základě dokumentu Revize lokálního ÚSES a vypracování plánu ÚSES pro území obce s rozšířenou působností Pardubice (2010). Tento podklad je dle bodů 10.1 a 11.2 zadání ÚP Pardubice závazný pro zhotovení ÚP. Dílčí úpravy vymezení lokálních biokoridorů a biocenter byly provedeny na základě analýzy území zpracovatelem a též na základě výsledků projednání ÚP.

Cílový stav skladebných částí je definován v textové části ÚP, v kapitole E. 3. „Územní systém ekologické stability“. Pro lokální biokoridor LBK 129 je stanoven cílový stav: „*dřevinné porosty s přirozeným složením, vodní tok*“. Cílovým stavem je biokoridor vytvořit, nikoliv zrušit.

V grafické části, ve výkrese I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ jsou pro zajištění funkčnosti ÚSES a dosažení cílového stavu vymezeny plochy změn v krajině. Z hlediska způsobu využití se jedná zejména o plochy přírodní. Mezi možné plochy pro zajištění funkčnosti ÚSES za určitých podmínek mohou patřit i plochy veřejné zeleně – jak je tomu konkrétně v tomto případě.

Vzájemný vztah cílového stavu a vymezené plochy s rozdílným způsobem využití je zřejmý z textové části odůvodnění územního plánu. Z tabulky uvedené v kapitole G.7.3 „Územní systém ekologické stability“ vyplývá, že pro zajištění funkčnosti ÚSES jsou nejčastěji navrhovány plochy přírodní, dále pak některým cílovým stavům odpovídají plochy lesní, plochy vodní a vodohospodářské, eventuálně plochy veřejné zeleně. V případě ploch „ZV - veřejné prostranství - veřejná zeleň“ se má jednat o upravené veřejné plochy, kdy je třeba dbát zejména na využití přirozených druhů dřevin a minimalizovat plochy technicistní povahy. Jiné plochy s rozdílným způsobem využití definované v ÚP Pardubice pro zajištění funkčnosti ÚSES nepřicházejí v úvahu.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že navržený způsob využití plochy přestavby 083-P odpovídá účelu plochy.

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.

Dle § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny vymezení ÚSES stanoví a jeho hodnocení provádějí orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správou 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 vlastníku 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 lokální biokoridor 129 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.

Pro úplnost lze dále doplnit, že lokální biokoridor 129 byl již v předešlých etapách pořizování územního plánu prověřován, a to na základě připomínky (jiného podatele) uplatněné v rámci společného jednání. Výsledkem tohoto prověření bylo ponechání lokálního biokoridoru 129 v ÚP Pardubice.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška 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

NÁMITKA Č. 73

Jarmila Prostřední
Chrudim

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37169/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Tímto podávám námitku k opakovanému veřejnému projednání ÚP Pardubice a žádám, aby byla parcela č. 544 k.ú. Svítkov zařazena do plochy využití buď pro smíšené bydlení s rekreací, nebo alespoň pro rekreaci, ale s možností stavět chaty odpovídající dnešní velikosti kolem 100m² + hřiště na kriket, jak v této lokalitě má město zájem a bez dohody ho nemůže zrealizovat.

Odůvodnění námitky:

Tímto podávám námitku jako vlastník výše uvedeného pozemku k opakovanému veřejnému projednání ÚP Pardubice. Jelikož jsem podala námitku k veřejnému projednání ÚP Pardubice, jsem tímto oprávněna podat námitku k vypořádání mé námitky k veř. projednání které nebylo vyhověno. Zařazením do plochy RN (rekreace hromadná v zeleni) mimochodem shodné jako v doposud platném ÚP nedává smysl, nebyl o to ani z města projeven zájem (např. odkupem pozemku) a ani z mé strany. Tím toto zařazení je prověřeno jako nevyhovující a je nesmysl na tomto dále trvat. Naopak zařazením do plochy využití buď pro smíšené bydlení s rekreací, nebo alespoň pro rekreaci, ale s možností stavět chaty odpovídající dnešní velikosti kolem 100m² se území využije a situaci řešení mám zpracovanou viz příloha. Parcela bude tvořit přirozený přechod mezi zástavbou RD a plochou nepobytové rekreace. Využitím pozemku pro tyto účely bude prospěšné i pro město a to z několika důvodů. 1) Moje řešení zajistí přístup územím které bude vybudováno ze soukromých peněz a díky realizaci nebude hrozit zneprůchodnění a omezenější přístup do rekreační plochy města. 2) neohrozí záměr města ohledně využití, kde město získá pozemek pro kriket dle studie a 3) obyvatelé v okolí získají další sportovní využití.

Výsledkem je kompromis pro majitele pozemku a zisk pozemku městem pro kriket, úspora peněz pro město a možnost realizace záměru města (záměr hřišť je navržen i na soukromé pozemky což nebylo se mnou konzultováno). Záměr města je jen drobně poupraven přesunem hřiště a trasování pěšího propojení. Plocha pro hromadnou rekreaci v zeleni bude jen minimálně zmenšena a přesto půjde vše realizovat. Tímto se bude tedy moci realizovat celý záměr města a jinak to nebude možné. Vymezení plochy více přispěje k prostorové izolaci obytného území sídla Svítkov od navrhovaného obchvatu Svítkova v koridoru X09 jak je uvedeno v návrhu ÚP, a tím splní navrženou koncepci této lokality ještě lépe. Tímto zdůvodnění věřím, že se budete záměrem ještě jednou zabývat a na základě těchto nových skutečností záměr přehodnotíte eventuálně zařadíte do možné budoucí změny tohoto územního plánu.

V neposlední řadě si je třeba uvědomit, že není přece automatická samozřejmost ve všem městu vyhovět a pokud chci něco já (bydlení bylo jako námitka zamítnuto) je zamítnuto. Nově tedy navrhuji něco, co ve výsledku městu zase pomůže. Pro objasnění doplňuji, že městu byl prodán pozemek na žádost města pro hokejbalové hřiště ve Svítkově (p.č. 234/2 k.ú. Svítkov), nebo pozemek 268/5 k.ú. Svítkov pro cyklostezku, nebo aktuálně budete chtít část pozemku 251/7 k.ú. Svítkov pro cyklostezku a dále jsem kontaktována na odkup pozemku 234/4 k.ú. Svítkov kynology (sousedství s hokejbalovým hřištěm).

Přílohou je: 1) zakomponování mého záměru do území se záměrem města 2) dělení parcely na jednotlivé stavební parcely 3) řešení prostupu územím.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 544, k.ú. Svítkov, je dle údajů v KN ve vlastnictví paní Jarmily Prostřední. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Námítka směřuje proti vymezení předmětného pozemku pro rekreaci hromadnou v zeleni (RN), namítající požaduje vymezit plochu pro smíšené bydlení s rekreací nebo alespoň pro rekreaci s možností stavby chaty cca 100m².

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je celá p.p.č. 544 součástí zastavitelné plochy 814-Z se způsobem využití „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“. Část předmětného pozemku je dále dotčena koridorem silniční dopravy nadmístního významu X09 (DS.k).

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla p.p.č. 544 součástí plochy změny v krajině 576-K se způsobem využití „NL – PLOCHA LESA“.

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

Vymezení předmětné lokality bylo upraveno na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání, původní plocha změny v krajině byla změněna na zastavitelnou se způsobem využití „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“. Důvodem pro změnu byl záměr statutárního města Pardubice na rozšíření sportovně rekreačního zázemí u Svítkova v návaznosti na plochy bydlení, zeleně a sportu.

Na území, jehož součástí je předmětný pozemek, byla v květnu 2021 schválena Územní studie „Svítkov – Na Pašti, přírodní sportovní areál“. Tato územní studie navrhuje plochy sportovišť pro baseball, softbal, kriket, fotbal, discgolf, součástí jsou tréninkové odpaliště, zázemí, workout, zeleň a cesty s propojením do města i do krajiny. Navržený sportovní areál patří mezi veřejnou vybavenost sloužící obyvatelům města i návštěvníkům, podporuje sociální soudržnost obyvatel, v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Veřejný zájem na vybudování přírodního sportovního areálu sloužícího ke každodenní rekreaci obyvatel města i širšího okolí převažuje nad zájmem vymezení ploch pro bydlení nebo individuální rekreaci v této okrajové poloze území, navazujícího na volnou krajinu.

Územní studie „Svítkov – Na Pašti, přírodní sportovní areál“ je vložena do evidence územně plánovací činnosti a je dle § 25 stavebního zákona územně plánovacím podkladem, který slouží mimo jiné k pořizování územně plánovací dokumentace. Územní studie vložena do evidence územně plánovací činnosti představuje neopomenutelný podklad a lze se od ní odchýlit jen s náležitým odůvodněním.

Požadavek uvedený v námítce se týká vymezení nové zastavitelné plochy pro smíšené bydlení s rekreací nebo rekreaci individuální v předmětné lokalitě, přičemž se jedná o nezastavěné území. Z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití definovaných v ÚP Pardubice by tomuto požadavku odpovídalo nejspíše vymezení plochy „SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ“ nebo „B – BYDLENÍ“, případně „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“.

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 ploch smíšených) pokrývá celkovou potřebu nových bytových jednotek v Pardubicích s rezervou.

V souladu s výše uvedenými obecně platnými principy územního plánování je v ÚP Pardubice urbanistická koncepce stanovena na principu vnitřního rozvoje města (vize „návrat do města“), kdy převažující podíl ploch určených pro rozvoj území je vymezen v transformačních plochách na území kompaktního města.

Vize nového ÚP Pardubice „návrat do města“ vyplývá ze závěrů 1. fáze zpracování ÚP Pardubice, zároveň je v souladu s požadavky schváleného Zadání ÚP Pardubice a zcela v souladu s principy udržitelného rozvoje promítnutými do priorit územního plánování v PÚR ČR a v ZÚR PK. Vize je stanovena v kontextu vývoje sídelní struktury ČR v posledních dekadách a s ohledem na dlouhodobé trendy v plánování měst v ČR a také v dalších zemích Evropy, jejichž zkušenost zejména poukazuje na důsledky překotného urbanistického rozvoje měst v 2. polovině 20. století.

K eventuálnímu vymezení plochy pouze pro rekreaci individuální dále uvádíme, že plochy pro tento typ rekreace mají nároky na využití území obdobné nárokům na území obytná, nevytvářejí však stabilizovaná sídla se související vybaveností a službami. Důvodem ke stanovení ploch rekreace individuální (RI) v ÚP Pardubice je zamezení vzniku rušivých činností včetně například hromadných ubytovacích zařízení či rozsáhlejších sportovních zařízení náročných na dopravní obslužnost a intenzitu využití návštěvníky a dále jejich rozlišení od rekreačních území, v nichž je výrazně omezeno umísťování pozemních staveb (např. zahrádkové osady). Tento způsob využití ÚP Pardubice pouze stabilizuje v lokalitách Hůrka a Ležánky, nové zastavitelné plochy (RI) nejsou navrhovány.

Vymezení plochy hromadné rekreace v zeleni (RN) na předmětném pozemku namísto plochy pro bydlení, smíšené obytné nebo pro individuální rekreaci je v souladu se základní koncepcí rozvoje území města Pardubice. V textové části ÚP, v kapitole B.1 „Základní koncepce rozvoje území města Pardubice“, konkrétně v kapitole B.1.1 „Vize“, v odstavci (B01) je uvedeno:

Územní plán stanovuje pro budoucí rozvoj území města vizi NÁVRAT DO MĚSTA. Tuto vizi ÚP stanovuje naplňovat těmito opatřeními:

- a) rozvíjet město jako regionální centrum poskytující vybavenost, služby, pracovní příležitosti, a dále kulturní, společenské a rekreační zázemí obyvatelům města a okolních obcí;*
- b) rozvíjet město jako soudržné a kompaktní, efektivně využívající dosavadně urbanizované území; ...*

A dále:

- i) chránit volnou krajinu obklopující sídla před neuváženým rozvojem zástavby; rozvíjet příměstskou krajinu jako nezbytný předpoklad zdravého životního prostředí a rekreační zázemí obyvatel města a okolních obcí; ...*

Z výše uvedeného vyplývá, že požadavek na vymezení zastavitelné plochy pro individuální zástavbu v předmětné lokalitě je v rozporu se zpracovanou územní studií vloženou do evidence územně plánovací činnosti. Vymezení požadované plochy je neodůvodnitelné z hlediska základní koncepce rozvoje území stanovené v ÚP Pardubice i z hlediska požadavků stavebního zákona.

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. 1-7 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 Svítkov – Na Pašti / přírodní sportovní areál (březen 2021)

NÁMITKA Č. 74

PSN s. r. o.

Seifertova 823/9 130 00 Praha 3

Obsahově shodná námitka podána dne 30. 3. 2022 a 1.4. 2022 pod č. j.: MmP 37511/2022 a MmP 38784/2022.

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

V rámci projednávané dokumentace je oproti stávajícímu platnému územnímu plánu v zájmovém území (zahrnujícím nemovitost ve výlučném vlastnictví PSN s.r.o.) vymezena funkční plocha B - bydlení, ve které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání - maximální výška zástavby 12 m a maximální podlažnost 2+P s označením zóny V051, míra zastavění pozemku max. 30 %, podíl zeleně na terénu min. 40 %, podmínky struktury zástavby.

Požadujeme ponechat stávající podmínky plochy BP - bydlení nízkopodlažní předměstské (stavby pro bydlení do 4.N.P. bez dalších omezení).

Odůvodnění námitky:

V zájmovém území jsou stávající podmínky BP- bydlení nízkopodlažní předměstské (stavby pro bydlení do 4.N.P. bez dalších omezení), které odpovídají stávajícímu typu stávající zástavby (smíšená zástavba, obsahující vedle rodinných domů i stavby občanské vybavenosti, stavby provozoven a stavby bytových domů o 4 NP, tj. charakter zástavby a její měřítko odpovídá stávajícím podmínkám, včetně staveb pro bydlení do 4.N.P.), měřítko stávající zástavby není stávajícími podmínkami nijak narušeno a není tedy důvod ke změně. PSN s.r.o. plánuje v zájmovém území výstavbu bytového domu (zahájeno územní řízení), jehož návrh vychází ze stávajícího územního plánu a je podpořen souhlasným závazným stanoviskem OHA. PSN s.r.o. legitimně očekává, že jeho záměr vyhovující stávajícímu územnímu plánu nebude jeho změnou zmařen a s tím i veškeré finanční a jiné investice do záměru. V případě, že by byl územní plán schválen dle návrhu, by nebylo možné návrh PSN s.r.o. realizovat, čímž by kromě znemožnění stavebního záměru došlo i k výraznému znehodnocení pozemku ve vlastnictví PSN s.r.o. a stavby, jež je jeho součástí, s budoucím nižším výnosem při prodeji či možné výstavbě menšího rozsahu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

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

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcelu č. 187, k.ú. Rosice nad Labem vlastní dle údajů v KN společnost PSN s.r.o.

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.

Námitka směřuje proti podmínkám prostorového uspořádání, které jsou pro uvedený pozemek definovány zařazením do zóny V051 a plochy „B- BYDLENÍ“, přičemž namítající požaduje:

- 1) ponechat stávající podmínky pro výstavbu dle platného územního plánu, tedy bez výškového omezení a omezení podlažnosti, bez omezení struktury zástavby
- 2) zrušit koeficient míry zastavění pozemku max. 30 % a podílu zeleně na terénu min. 40 %.

Namítající plánuje na předmětném pozemku stavbu bytového domu o 4. NP.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Z tohoto posouzení vyplývá:

Ad1) Uplatněná námitka se v části odkazující na problematiku prostorového uspořádání z hlediska výšky a struktury zástavby v předmětné lokalitě netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Ad2) Uplatněná námitka v části odkazující se na stanovené koeficienty míry zastavění pozemku a podílu zeleně na terénu je uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona, neboť ta se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání.

Koeficient maximálního zastavění pozemku zajišťuje zachování stávajícího charakteru – zejména hustoty – zástavby a vyloučení jejích výrazných změn v případě stabilizovaných ploch; v zastavitelných plochách zajišťuje cílovou hustotou zástavby vycházející z charakteru a struktury zástavby v území v rámci daného typu ploch s rozdílným způsobem využití.

Stanovení koeficientu maximálního zastavění pozemku zajišťuje ochranu před nadměrným využitím pozemku, které by mohlo narušit charakter území.

Koeficient minimálního podílu zeleně na pozemku zajišťuje minimální podíl zeleně na pozemku v rámci některých ploch s rozdílným způsobem využití, zejména v případech, kdy je nezbytné zajistit minimální podíl zeleně. 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.

Podíl zastavění a podíl zeleně (dále též jen „regulativy“) 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. Nejedná se tedy o zcela novou resp. nově zavedenou regulaci, ale o upřesnění regulace původně volněji definovaných struktur zástavby.

Nastavení vychází z požadavků na vytvoření nezastavěného zeleného prostoru v okolí staveb, který bude plnit funkce pro adaptaci na změnu klimatu. Konkrétní odůvodnění ke stanovení jednotlivých koeficientů připravujeme.

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.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme i další obecné důvody a aspekty stanovení podílu zeleně.

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.

Aktualizaci č. 4 PÚR ČR schválila vláda ČR dne 12. 7. 2021 se závazností ode dne 1. 9. 2021.

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 atd. 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.

Z výše uvedených důvodů je snižování podílu zeleně v plochách (B) obecně nežádoucí.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/1674/2024 ze dne 16.12.2024

NÁMITKA Č. 76

Mgr. Eva Rainbegrová, MBA
Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37145/2022

Katastrální území: Pardubice
Parcelní číslo: 3680/3, 3680/8

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitky proti návrhu Územního plánu Pardubice podle § 53 odst. 2 stavebního zákona

Dne 8. 2. 2022 vydal odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic pod č. j.: MmP 15985/2022, sp. zn.: OHA/19839/2015/Pv, veřejnou vyhlášku, kterou oznamuje pokračování ve věci pořízení Územního plánu Pardubice, včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále také „ÚPPce“) s tím, že veřejné projednání návrhu nového ÚPPce se bude konat dne 23. 3. 2022 v 16.00 hod. v Kulturním domě v Hronovické ulici č. p. 406 s poučením o tom, že nejpozději do 7 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a **dotčené osoby** podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) **námitky**, a to k částem nového návrhu územního plánu, které se změnily od veřejného projednání nového návrhu - § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Jako vlastník **pozemkové parcely č. 3680/3** o celkové výměře 2695 m², druh pozemku orná půda a **3680/8** o celkové výměře 97 m², druh pozemku orná půda v k. ú. **Pardubice**, - viz výpis z KN s příloze, podávám tímto podle § 22 odst. 3, § 52 odst. 2 a § 53 odst. 3 stavebního zákona následující

námitky proti upravenému návrhu ÚPPce.

Obsah a odůvodnění námitek:

Dle současně platného Územního plánu Pardubice (dále jen „ÚP“) je pozemek parcelní číslo **3680/3** zařazen do funkční plochy **ZI – Zeleň izolační**, a pozemek parc. č. **3680/8** do funkční plochy **PR – Plochy individuální rekreace**, oba pozemky v k.ú. Pardubice.

V rámci pořizování nového Územního plánu Pardubice bylo funkční využití obou shora citovaných pozemků změněno a sice tak, že podstatná část pozemku parc. č. **3680/8** o ploše velikosti cca **70 m²** z 97 m² a nepodstatná část pozemku parc. č. **3680/3** o ploše vel. Cca 270 m² z 2695 m² byly obě zahrnuty do funkční plochy **B -Bydlení**, zbývající části těchto pozemků byly zahrnuty do funkční plochy **ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň**. Takto bylo funkční využití těchto pozemků řešeno v návrhu ÚP, který byl následně projednán na prvním veřejném projednání dle § 52 odst. 1 stavebního zákona. V této době jsem zakoupila pozemek parc. č. 3680/3 v k. ú. Pardubice s tím, že si na části pozemku zahrnutého do funkční plochy „**B**“ postavím domek, který by mi sloužil jako rekreační objekt a přilehlý pozemek vel. cca 2500 m² z části jako okrasná zahrada a ve zbytku jako užitková zahrada pro potřeby mé rodiny, protože bydím v bytovém domě na sídlišti Cihelna a možnost takového úniku do přírody považuji za naplnění svých snů o způsobu života mé rodiny do budoucna.

Později jsem kvůli zajištění přístupu na tento pozemek dokoupila i část pozemku stávající cesty, nyní pouze pozemek parc. č. 3680/8 v k.ú. Pardubice.

Po projednání návrhu ÚPPce, podle kterého jsem na části pozemku parc. č. 3680/3 v k. ú. Pardubice mohla rekreační domek postavit, však přišel šok v podobě zjištění, že došlo ke změně ve funkčním využití tohoto pozemku, když byl celý zahrnut do nezastavitelné funkční plochy **NSz - plocha smíšená nezastavěného území - zemědělská**, ve které stavbu pro rodinnou rekreaci umístit nelze, což nepovažuji za řešení, které by bylo odůvodněné a jediné možné s ohledem na polohu mého pozemku a s ohledem na to, že na sousedním pozemku st. p. č. 5110 v k. ú. Pardubice stojí stavba rodinného domu a na jih od mého pozemku hned za cestou je ÚPPce navrhována rozsáhlá plocha vymezená pro bytovou výstavbu. Mám za to, že by umístěním stavby pro rodinnou rekreaci při jižním okraji pozemku parc. č. 3680/3 v k. ú. Pardubice

nebyly dotčeny ani ohroženy žádné veřejné zájmy, stavba by žádným způsobem neomezovala funkční využití sousedních pozemků, respektuje navrhovaný severovýchodní obchvat silnice 1/36 a nedochází jím ani k výraznému úbytku zemědělského půdního fondu, když mým záměrem je na pozemku umístit stavbu, která by nebyla žádnou dominantou v území a velikostí by navázala na stavby v okolí.

Z výše uvedených důvodů

navrhuji,

aby funkční využití pozemků parc. č. **3680/3** a **3680/8** bylo změněno a tyto pozemky, aby byly zařazeny do funkční plochy **R I - REKREACE INDIVIDUÁLNÍ**.

Vím o tom, že územní plánování probíhá podle přesně stanovených pravidel a že je třeba při vymezování jednotlivých funkčních ploch přihlídnout k celé řadě skutečností a okolností a zohlednit při tom mj. i požadavky dotčených orgánů. V posuzovaném případě, tedy v případě mé námitky či mé žádosti *o navrácení věci v předešlý stav*, tedy obnovení stavu, kdy bylo dle původního návrhu ÚP možné na části nyní mého pozemku parc. č. 3680/3 v k. ú. Pardubice umístit stavbu rodinného domu, mám za to, že se jedná o řešení, které má oporu v ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu, podle kterého orgán vydávající opatření obecné povahy má šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká a může zasahovat do těchto práv jen v nezbytném rozsahu. Ze je v souladu s ustanovením § 18 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, a také v souladu s odst. 2 tohoto ustanovení, podle kterého územní plánování 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, a také v souladu s odst. 3 tohoto ustanovení stavebního zákona, podle kterého orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Věřím, že vyhovění mé žádosti nic nebrání a že jí tedy bude ze strany pořizovatele vyhověno, za což předem děkuji a jsem s úctou

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 3680/3, 3680/8, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Mgr. Eva Rainbegrová, MBA. 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požaduje změnit na plochu „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo.

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

V původním Územním plánu města Pardubice jsou oba pozemky vymezeny v ploše ZI - zeleň izolační. Během celé platnosti tohoto dokumentu plocha nikdy nebyla určena pro zástavbu objektem bydlení či rekreace.

V rámci procesu projednávání byly v etapě pro společné jednání a první veřejné jednání pozemky v dolním levém rohu řešeného území dotčeny plochou bydlení, nicméně tato verze návrhu byla později překonána vývojem v území – a to jak stanovením koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu severovýchodního obchvatu, tak i pozdějším záměrem umístění stavby nadmístního významu v bezprostřední blízkosti.

ZÚR Pardubického kraje v čl. 82 textové části vymezují koridor pro silnice I. třídy v šíři 300 m a současně v této šířce koridorů požadují nevymezovat nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní infrastruktury. Návrh tak respektuje požadavek této nadřazené územně plánovací dokumentace.

Dále upozorňujeme, že neexistuje právní nárok na konkrétní podobu územního plánu. Územní plán je nástroj veřejné správy, který stanoví, jakým způsobem bude využíváno území obce nebo jiného správního celku. Tento plán je vytvářen a schvalován orgány místní samosprávy (zastupitelstvem obce), přičemž rozhodnutí o jeho podobě je výsledkem procesu veřejného projednávání, odborných analýz a politických rozhodnutí.

I když právnické osoby a občané mohou podávat **připomínky a námítky** k návrhu územního plánu během jeho projednávání, není právní nárok na to, aby byl plán schválen v určité podobě, nebo aby byly jejich návrhy na změny územního plánu automaticky akceptovány. Obecní zastupitelstvo má pravomoc rozhodnout o finální podobě plánu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 78

Helena Roušavá a Václav Roušavý
Pardubice

Námitka podána dne 28. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36275/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti návrhu územně plánovací dokumentaci.

Tuto námitku podáváme jako vlastníci pozemků - parcelních čísel 382/48 a 382/14 v katastrálním území Dražkovice.

Po prostudování nově upraveného návrhu územního plánu Pardubic, který je předložen k veřejnému projednání na den 23.3.2022 jsme zjistili, že v odůvodnění na straně 446 u naší parcely, která je **v návrhu ÚP vedená pod číslem 416-Z / B mimo jiné tato věta :**

... je územním plánem pro celou rozvojovou lokalitu na západním okraji Dražkovic stanovena etapizace výstavby. Plocha 334 - Z je vymezena v dále od lokálního centra Dražkovic, proto je zařazena do 3. etapy výstavby.

Proti tomuto odůvodnění v nově upraveném návrhu územního plánu Pardubic podáváme tuto námitku:

Dne 21.3.2022 jsme se jako vlastníci výše uvedeného pozemku osobně dotázali na oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic na důvod a opodstatnění tohoto omezení.

Po společném prostudování dokumentace jsme došli ke společnému závěru :

omezení je v tomto případě neopodstatněné - nadbytečné / zjištěn i nesoulad mezi textovou a výkresovou částí ÚP / z tohoto důvodu podáváme tuto námitku.

Odůvodnění námitky.

1/ V textové části návrhu ÚP u pozemku 416 - Z / B je v odůvodnění pravděpodobně omylem uvedeno *naprosto jiné číslo pozemku tj. plocha 334 - Z* to znamená, že se to čísla našeho pozemku 416 - Z / B netýká.

2/ Pozemek 416 – Z / B je výhodně napojitelný na stávající dopravní i technickou infrastrukturu která již končí na uvedeném pozemku.

3/ V současném ÚP není žádné omezení týkající se našeho pozemku.

Závěr:

Žádáme o odstranění jakéhokoliv omezení, které se týká našeho pozemku tj. plochy 416 - Z / B .

Vypustit - odstranit tj. minimálně celé věty z odůvodnění k ÚP která zní:

.....je územním plánem pro celou rozvojovou lokalitu na západním okraji Dražkovic stanovena etapizace výstavby. Plocha 334 - Z je vymezena v dále od lokálního centra Dražkovic, proto je zařazena do 3. etapy výstavby.

Na základě odstranění věty etapizace výstavby atd. viz výše bude mít textová i výkresová část jednotný - stejný výklad a bude se týkat pouze našeho pozemku tj. 416 - Z / B, u kterého nebude žádné omezení.

Děkujeme za kladné vyřízení naší námítky.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 382/48 a 382/14, k.ú. Dražkovice, jsou dle údajů v KN společným jměním manželů pana Václava Roušavého a paní Heleny Roušavé. Namítající jsou vlastníky uvedených pozemků.

Námítka směřuje proti textové části odůvodnění, kde je v odůvodnění plochy 416-Z na str. 446 uvedeno, že pro plochu je stanovena etapizace výstavby. V námítce je citovaná část textu odůvodnění návrhu ÚP, kde je informace o etapizaci dále podrobněji rozvedena s uvedením plochy 334-Z. Namítající dovozují, že se jedná o omyl, a požadují spornou část textu vypustit.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je část p.p.č. 382/48 vymezena jako stabilizovaná plocha „B – BYDLENÍ“, zbývající část p.p.č. 382/48 a část p.p.č. 382/14 jsou vymezeny jako zastavitelná plocha 416-Z/B, která je určena rovněž pro bydlení. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) je zřejmé z výkresu I.4 „VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ“, dle kterého je plocha 416-Z vymezena jako plocha bez stanovení pořadí změn. Stejně tak z textové části ÚP, z kapitoly N. „STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)“ vyplývá, že pro plochu 416-Z není stanovena etapizace.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námítka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

V předmětné lokalitě se stanovení pořadí změn od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla pro plochu 416-Z stanovena etapizace a tato plocha (resp. její převážná část) byla zařazena do 2. etapy výstavby.

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

Stanovení pořadí změn v území pro zastavitelné plochy představující v celku rozsáhlé zábory volné krajiny je opatřením pro zajištění účelného využívání území a veřejné infrastruktury již existující v dané lokalitě. Efektem postupné výstavby je účelnější a úspornější využívání veřejné infrastruktury a postupný rozvoj sídla zamezující vzniku izolovaných lokalit vně sídla a proluk uvnitř sídla.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace) je dále stanoveno z důvodu zajištění logického a racionálního postupu výstavby v plochách tak, aby výstavba postupovala vždy důsledně postupně (step by step) ve směru od zastavěného území dále do volné krajiny. Cílem je zabránit vysoké míře rozestavěnosti území, tedy zabránit, aby výstavba probíhala náraz nahodile na velké ploše území, ale aby se výstavba vždy koncentrovala do území v bezprostřední vazbě na zastavěné území. Cílem je rovněž hospodárné nakládání s veřejnými rozpočty a hospodárné využívání veřejné dopravní a technické infrastruktury. Postupný rozvoj zástavby od zastavěného území do volné krajiny umožňuje vždy napojení dané plochy na stabilizovanou veřejnou infrastrukturu přilehlého zastavěného území, bez zásadních vyvolaných veřejných investic.

Původně navržený rozsah ploch, pro něž byla určena podmínka logického postupu výstavby, byl zredukován při úpravě ÚP po veřejném projednání zejména z důvodu realizace výstavby v některých řešených plochách v letech 2018-2021. V rámci této redukce byla v sídle Dražkovice v předchozích etapách návrhu územního plánu uvažovaná etapizace zcela vypuštěna.

Jak upozorňují podatelé ve své námítce, v textové části odůvodnění je v odůvodnění plochy 416-Z chybně uvedena informace o etapizaci (včetně jiného čísla plochy), tato informace je konkrétně uvedena v kapitole I.1.3 „Odůvodnění záborů ZPF“. Stejně tak je tato informace chybně uvedena v textové části návrhu ÚP, v kapitole F.1. „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů“,

konkrétně v odstavci (F02) v podmínkách pro využití ploch „B – BYDLENÍ“, kde je v části „Koordinace podmínek“ plocha 416-Z chybně uvedena mezi plochami, pro které je stanovena etapizace výstavby.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že informace o etapizaci ve vztahu k ploše 416-Z jsou v textové části návrhu ÚP a v jeho odůvodnění uvedeny chybně a při úpravě dokumentace budou opraveny, resp. tyto chybné části textu budou vypuštěny.

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 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. 79

SK-EKO Pardubice s.r.o.

Jan Kafka, Václav Novotný - jednatelé
Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37095/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Námitka proti návrhu územně plánovací dokumentace (nový územní plán) - maximální výška zástavby v zóně V 225 - omezení 15m

Odůvodnění námitky:

SK-EKO Pardubice s.r.o. jako vlastník pozemkové parcely č. 29/3 k.ú. Nové Jesenčany dle nového územního plánu v zóně V 225 podává námitku proti maximální výšce budov v této zóně v hranici 15m.

Odůvodnění : Již nyní vícepodlažní bytový dům na pozemkové parcele č.224, která se nachází v uvedené zóně V 225, překračuje povolený limit 15 m . Výšková hranice v okolních zónách pro bydlení vícepodlažní je minimálně 18m. Navrhujeme, aby i v zóně V 225, kde se nachází pozemková parcela v našem vlastnictví, byl stanoven minimální limit výškové hranice 18m.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 29/3, k.ú. Nové Jesenčany, vlastní dle údajů v KN společnost SK-EKO Pardubice s.r.o. 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.

Námitka směřuje proti podmínce prostorového uspořádání, která je pro uvedený pozemek definována zařazením do zóny V225, a to konkrétně proti omezení maximální výšky zástavby 15 m. Namítající požaduje navýšit maximální možnou výšku zástavby na 18 m.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se podmínky prostorového uspořádání zóny V225 od veřejného projednání nezměnily, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Dále doplňujeme, že výkres výšek již zohlednil existenci stávajícího čtyřpodlažního bytového domu a stanovil zde odpovídající výšku zástavby (15m) rozdílnou ve srovnání s okolními stavbami (v okolí 12m/2NP, případně 6m/1NP).

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 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. 80

Ing. Jan Smutný, Lenka Smutná
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37705/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

tímto podáním uplatňujeme

**námitku proti upravenému návrhu Územního plánu
Pardubice (pro opakované veřejné projednání).**

Tato námitka je uplatňována v souladu zejm. s ust. § 53 odst. 2 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále i jen jako „SZ“) a v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Námitka je uplatňována proti návrhu Územního plánu Pardubice, který byl upraven pro opakované veřejné projednání (dále i jen jako „návrh ÚP“ nebo „ÚP“), a který byl společně s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území doručen veřejnou vyhláškou Magistrátu města Pardubic sp. zn. OHA/19839/2015/Pv, č.j. 15985/2022 ze dne 15. 2. 2022.

Jsme fyzickými osobami, které jsou vlastníky pozemku na území města Pardubice (ve společném jmění manželů), a to pozemku p. č. 402/136 v k.ú. Nemošice (dále i jen jako „předmětný pozemek“), který je zapsán na LV č. 497. Předmětný pozemek je lokalizován v území na jižním okraji zástavby Nemošic, západně od místního hřebčína a východně od rozsáhlé rozvojové plochy, kterou tvoří zastavitelné plochy 347a-Z a 347b-Z.

Předmětný pozemek je v nově upraveném návrhu ÚP zahrnut do zastavěného území a je nově zahrnut do (úpravou rozšířené) stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití RZ - rekreace v zahrádkových osadách. Z východní strany na tuto plochu navazuje zastavitelná plocha 355-Z, která je vymezena také pro využití RZ.

Pro plochy RZ jsou v odst. F03 textové části nově stanoveny podmínky prostorového uspořádání, a to včetně stanovení max. míry zastavění pozemku, podílu zeleně na terénu a max. velikosti zastavěné plochy objektu. První dvě podmínky reflektují intenzitu zastavění pozemku, tedy plochy a zóny, kterou v rámci plochy, v které se nachází předmětný pozemek není problematické dodržet. Stanovení maximální plochy objektu není důvodné, není ani odůvodněné a hlavně tato podmínka je podmínkou pro podobu objektu, nikoliv podmínkou pro využití plochy vymezené územním plánem (viz § 43 SZ), ale ani nestánčuje míru intenzity využití stavebního pozemku (není zohledněna jeho velikost). Předmětný pozemek má výměru 1312m² - 10% z této výměry tedy představuje cca 130m². Navrhovaný ÚP není přitom územním plánem s prvky regulačního plánu, který by mohl mít větší podrobnost - viz

§ 61 SZ - „Regulační plán v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb...“. Územní plán přitom dle ust. § 43 odst. 3 *nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu.*

Územní plán by měl reflektovat všechny podmínky v území, skutečný stav území a charakter území. Jednou ze složek charakteru území je uspořádání pozemků (vč. jejich velikosti) a jejich stávající obvyklý způsob využívání. Je zřejmé, že ve stabilizovaných plochách, které jsou vymezeny v typu ploch RZ se v řešeném území nachází celá řada staveb se zastavěnou plochou stavby, resp. stavebních parcel, které mají výměru významně větší než 25m² (např. území slepého ramene za loděnicí). Obvykle se přitom jedná o plochy, které jsou obklopeny přírodně hodnotnými prvky. Lokalita předmětného pozemku má přitom velmi úzkou vazbu na kompaktní zástavbu Nemošic, kontakt s přírodními hodnotami území není významný. Nelze hovořit o území s významnou ekologickou stabilitou.

Lokalita ploch RZ na jihu Nemošic je v cílovém stavu v podstatě vklíněna do kompaktní zástavby sídla, má významně jiný charakter a podmínky než řada dalších ploch, které jsou zařazeny do stejné funkce (způsobu využití). Lokalita nevybíhá do krajiny, je v podstatě stabilizována, dopravně je obsluhována ze stávajícího veřejného prostranství, de facto navazuje na dopravní napojení v podobě plochy 351-Z. Dle ust. § 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. se plochy s rozdílným způsobem využití *vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodů omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.*

Zástavba je v současnosti realizována na obou březích Nemošické svodnice. V předmětné lokalitě je zastavěné území vymezeno právě na pravém břehu této vodoteče. Na levém břehu je přitom do nezastavěného území rozvíjena významná plocha pro bydlení. S ohledem na zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu by přitom měli být přednostně pro nezemědělské účely využívány plochy ležící v zastavěném území.

Na základě výše uvedeného, uplatňujeme tuto námitku:

Žádáme, aby lokalita, v které se nachází předmětný pozemek, byla s ohledem na výše uvedené aspekty přehodnocena. Aby byly zejm. změněny podmínky prostorového uspořádání tak, aby bylo možné zde umístit i stavby o zastavěné ploše větší než 25m² (minimum cca 60m², což řádově odpovídá realizovaným stavbám v lokalitě). Tyto stavby

a využití pozemků nemohou mít samy o sobě potenciál a vliv, který by byl neslučitelný s využitím v plochách v nejbližším okolí, nemohou mít zásadní negativní vliv na krajinný ráz. Současně navrhujeme přehodnotit požadovaný způsob využití v předmětné lokalitě, a to minimálně v západní polovině souvislých ploch s využitím RZ. Jako možná vhodnější způsob využití, který by reflektoval potenciál území, se jeví plochy SR - plochy smíšené rekreační (stabilizovaná plocha; s odpovídající úpravou podmínek prostorového uspořádání), nebo plochy B - bydlení (plocha změny).

Současně navrhujeme prověřit stanovení podmínek prostorového uspořádání tak, aby toto bylo v souladu s podrobností příslušející územnímu plánu bez regulačních prvků.

Odůvodnění námítky:

Vlastní odůvodnění námítky je uvedeno v jejím úvodu.

Vymezení území dotčeného námitkou:

- viz schéma níže - vyznačená část k.ú. Nemošice



ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se v části 1 zamítá, v části 2 se námitce vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 402/136, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN pan Ing. Jan Smutný a paní Lenka Smutná jako společné jmění manželů. Namítající jsou vlastníky uvedeného pozemku.

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

Námitka směřuje proti

- 1) vymezení předmětného pozemku jako plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“, kterou namítající požaduje změnit na plochu „SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ“ nebo plochy „B – BYDLENÍ“, přičemž přehodnotit funkční využití požadují minimálně v západní polovině souvislých ploch s využitím (RZ);
- 2) proti stanoveným podmínkám prostorového uspořádání, konkrétně proti stanovení maximální velikosti zastavěné plochy objektu, které je stanoveno max. 25 m². Namítající požaduje navýšení na min. 60 m², které řádově odpovídá realizovaným stavbám v lokalitě. Podatelé namítají, že regulace velikosti zastavěné plochy již svojí podrobností náleží regulačnímu plánu.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil.

Ad1) V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo v tom smyslu, že v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl pozemek p.p.č. 402/136, k.ú. Nemošice, součástí **zastavitelné plochy 355-Z se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“**, v návrhu pro opakované veřejné projednání byl pozemek p.p.č. 402/136, k.ú. Nemošice součástí **stabilizované plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“** (zastavitelná plocha 355-Z/RZ byla z hlediska rozsahu zmenšena). Zpracovatelem tak byl potvrzen stav v území.

Určení plochy s rozdílným způsobem využití zůstalo stejné, v regulativu dané plochy však byly doplněny podmínky prostorového uspořádání z hlediska:

- b) maximální výšky zástavby, struktury zástavby, míry zastavění pozemku, podílu zeleně na terénu a max. velikosti zastavěné plochy objektu pro zahradní domky.

Regulativ dané plochy také doznal změny v případě stanovené podmínky dohody o parcelaci pro zastavitelnou plochu 355-Z, která byla platná v návrhu ÚP pro veřejné projednání, v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání již nikoliv.

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

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, jak již bylo výše uvedeno, je vymezení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek p.p.č. 402/132, k.ú. Nemošice, součástí stabilizované plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“.

Jedná se o stávající zahrádkovou osadu, lokalita je užívána k rekreaci v soukromých zahradách. Lokalita zahrádek je už nyní obtížně dopravně přístupná (z jihu mostkem přes Nemošickou svodnici).

Stávající zahrádková osada tvoří přechod zástavby urbanistické lokality Nemošice přes zahrady směrem do volné krajiny. Cílem využití této lokality je ochránit především tuto stávající zeleň jako významnou součást systému sídelní zeleně. Lokalita zahrádek je už nyní obtížně dopravně přístupná (z jihu mostkem přes Nemošickou svodnici).

Stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Navíc v lokalitě jsou nevyhovující tvary pozemků pro rodinné bydlení. Pozemky v lokalitě nejsou napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Vizuálně je tato lokalita odtržená od sídla a její přestavba na lokalitu pro bydlení s dostatečně kapacitním přístupem a vhodným tvarem a velikostí jednotlivých pozemků pro RD je obtížná a z hlediska urbanistického obtížně realizovatelná. Pozemek p.č. 402/132 v k.ú. Nemošice bude ponechán v návrhu územního plánu v ploše RZ - REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH.

Tato část námítky se z důvodů výše uvedených zamítá.

Ad2) Podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“ od veřejného projednání doznaly změny v podobě nově stanovených podmínek prostorového uspořádání, včetně stanovené max. velikosti zastavěné plochy objektu pro zahradní domky - 25 m².

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

Pozemek p.č. 402/136 v k.ú. Nemošice je součástí stabilizované plochy RZ - REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH, s hlavním využitím pro individuální soukromé zahrady v zahrádkových osadách a koloniích, určené pro provozování zahrádkářské činnosti pro vlastní potřebu a spotřebu a se způsobem využití pro objemově drobné zahradní domky a související objekty spojené s aktivitami v zahrádkové osadě. Důvodem ke stanovení plochy rekreace v zahrádkových osadách je potřeba zabezpečit podmínky pro optimální provozování zahrádkové činnosti s vyloučením všech rušivých vlivů jako je např. nadměrná dopravní zátěž automobilovou dopravou v rámci zahrádkových osad, nebo například objemově a funkčně nevhodná zástavba.

Z tohoto důvodu byla také stanovena max. velikost zastavěné plochy objektu 25 m² pro zahradní domky, která odpovídá velikosti staveb pro hospodaření na zahradě. Důvodem pro stanovení horní hranice velikosti zastavěné plochy objektu (příp. maximální zastavěnosti pozemku stavbou) je, že nelze jiným způsobem účelně ošetřit parametry „drobné“ zástavby, která určuje charakter těchto území. Jde o stanovení obecného principu usměrňujícího ztvárnění budoucích staveb tak, aby odpovídaly charakteristice existující zástavby a cílovému charakteru území. Plocha je určena pro zahrádkářské účely, nikoliv pro individuální rekreaci s výstavbou pobytových chat.

Maximální velikost zastavěné plochy objektu je v návrhu ÚP stanovena pouze pro plochy „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“ a „SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ“ a podobně je dále v plochách „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“ a „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ stanovena maximální zastavěnost pozemku stavbou dle přípustného či podmíněně přípustného využití.

Společně s výškovou regulací tak tento regulativ územního plánu požaduje v ploše „RZ – REKREACE V ZAHŘÁDKOVÝCH OSADÁCH“ přizpůsobení budoucích staveb převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby a podílí se tak na stanovení podmínek prostorového uspořádání, konkrétně představuje úpravu charakteru a struktury zástavby dle § 43 odst. 1 stavebního zákona ve spojení s čl. I odst. 1 písm. f) přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. a není tedy podrobností náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím dle § 43 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě přijaté námítky bude zpracovatelem prověřena možnost navýšení max. velikosti zastavěné plochy objektu pro zahradní domky.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN

NÁMITKA Č. 81

Petr Sochor, Taťána Sochorová
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37593/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Návrh územního plánu vymezuje plochu změn označenou **600-K** jako **plochu lesa (NL)** a je v rozporu se **Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu**.

V současnosti jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu jako **orná půda** převážně v **II. třídě ochrany zemědělské půdy**. **Na ponechání pozemků v zemědělském půdním fondu jako vlastníci trváme.**

Odůvodnění uplatněné námitky:

- 1. Půda v II. třídě ochrany ZPF** má nadprůměrnou produkční schopnost. Jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, mimo zastavitelné území jen pro stavby veřejně prospěšné (kromě staveb liniových). Tím výsadba nového lesa na pozemcích soukromých vlastníků rozhodně není. Proto je návrh nového územního plánu vymezit tuto plochu označenou **600-K** jako plochu lesa (NL) je v **rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu** (§4, odst.3).
- 2. Pozemky jsou** v soukromém vlastnictví a propachtovány za účelem **zemědělské rostlinné výroby**.
- 3. Vlastníci nechtějí pozemky prodávat za účelem výsadby nového lesa.** Vznikla by jim těmito kroky majetková újma. Návrhu této změny plochy chybí i rozpočet (odhad) nákladů (odvody za odnětí půdy, atd.). Výkup zemědělských pozemků v řádu desítek hektarů není v tomto případě ve veřejném zájmu a pro nesouhlasy vlastníků s prodejem považujeme tento záměr zalesňovat za nesmyslný. Případnou zamýšlenou ochranu před vlivem průmyslových areálů v Semtině lze řešit **novou zelení, například výsadbou alejí a větrolamů podél stávajících cest a vodotečí**.
- 4. Celou plochou změn označenou 600-K** probíhá několik **elektrických vedení VVN**. Vzhledem k jejich ochrannému pásmu je záměr plošně vysázet nový les značně zmenšen, navíc plochy pod vedeními se v případě lesa nedají již využít, na rozdíl od zemědělsky obdělávaných pozemků i pod elektrickými vedeními.
- 5. Vzhledem k současné geopolitické (válečné) situaci je ekonomickým hazardem zbavovat se možnosti produkovat na orné půdě potravinou soběstačnost** pro občany ČR i dalších obyvatel Evropy

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

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 a jiným způsobem využití VN – nerušící výroba.

Vzhledem ke změně funkčního využití předmětné plochy, se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, a je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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 nejvyšších 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 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 pásích oddělujících sídla výrazně zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny a příznivě působí na stávající nepříznivý vodní režim.

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 předmětných pozemků se tak oproti způsobu využití v platném Územním plánu města Pardubice nemění.

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 je 4,0681 ha, zábor IV. třídy 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.

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. Plocha 600-K NL je vymezena jako plocha 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Stanovisko k návrhu nového Územního plánu Statutárního města Pardubice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – návrh pro veřejné projednání (Č. j. MZP/2018/550/904, ze dne 4.7.2018)

NÁMITKA Č. 82

Jakub Soukup

Náchod

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37429/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Namítající ZÁSDANĚ NESOUHLASÍ s tím, aby bylo novým územním plánem výše uvedené zastavitelné území RRe 82/z změněno na území nezastavitelné.

Odůvodnění námitky:

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY

V případě, že námitce nebude vyhověno, citujeme z §102 Stavebního zákona - náhrady za změnu v území. „Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu stavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku“. Během příprav stavebního povolení a započetí realizace celého projektu jsem včetně kupní ceny pozemku vynaložil přibližně částku 2.750.000,-Kč a 7 let svého času. V případě změny územního plánu mi v podstatě bude zmařen tento podnikatelský záměr a veškeré investované finanční prostředky a úsilí do něj vložené přijdou vniveč. Při změně územního plánu tímto způsobem nebudu moci mé podnikání dále rozvíjet. Pro realizaci mého záměru bylo vydáno pravomocné stavební povolení, kdy s výstavbou bylo započato zbudováním plotu. Dosud vynaložené náklady budou prokázány smlouvami, daňovými doklady a dalšími materiály jednoznačně definujícími způsobem újmu. Kterou jsem připraven vymáhat.

Poznámka pořizovatele: Podatel doložil jako přílohu námitky stavební povolení pro záměr: „Ekofaremní provoz „Chyt' si mě“ na pozemcích parc.č. 1538/4, 1540/1, 1541/4, k.ú. Pardubice“; sp.zn.: SÚ 70712/2014/Pa ze dne 20.3.2017 (termín dokončení 12/2020)

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

Na základě nových skutečností, které doložil namítající, byl návrh územního plánu upraven.

ODŮVODNĚNÍ:

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

Námitka směřuje proti vymezené nezastavitelné ploše v rozsahu plochy RRe – Rekreační areály s označením 82/z, kterou vymezuje platný Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý

návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení nezastavitelné plochy NSz – plocha smíšená nezastavěného území zemědělská od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

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 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 byla předmětná část území upravena tak, aby funkční využití předmětných pozemků bylo v souladu s vydanými správními rozhodnutími. Nově byla vymezena zastavitelná plocha 818-Z v souladu s vydaným územním rozhodnutím na umístění ekoparku. V souvislosti s touto úpravou bude dle skutečného stavu v dotčeném území upraveno rovněž vymezení stabilizované plochy veřejného prostranství tak, aby její vymezení odpovídalo reálnému umístění komunikace na pozemku č. 1513/21 (k.ú. Pardubice), neboť v původním vymezení byla plocha veřejného prostranství v kolizi s územním rozhodnutím, dle něhož je vymezena zastavitelná plocha 818-Z.

Plocha je v daném rozsahu a se shodným způsobem využití vymezena v platném ÚPm (jako plocha 82/z s využitím RRe – rekreační areály - ekopark). Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na stabilizované plochy rekreace v zahrádkových osadách (RZ).

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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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
- Rozhodnutí stavebního úřadu Č.j.: MmP 15128/2017 ze dne 20.3.2017, Sp. zn.: SÚ 70712/2014/Pa
- Stavební povolení Sp. zn.: SÚ 70712/2014/Pa

NÁMITKA Č. 83

Václav Staněk
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37604/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Návrh územního plánu vymezuje plochu změn označenou 600-K jako plochu lesa (NL) a je v rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu.

V současnosti jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu jako **orná půda převážně v II. třídě ochrany zemědělské půdy. Na ponechání pozemků v zemědělském půdním fondu jako vlastníci trváme.**

Odůvodnění uplatněné námitky:

1. **Půda v II. třídě ochrany ZPF** má nadprůměrnou produkční schopnost. Jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, mimo zastavitelné území jen pro stavby veřejně prospěšné (kromě staveb liniových). Tím výsadba nového lesa na pozemcích soukromých vlastníků rozhodně není. Proto je návrh nového územního plánu vymezit tuto plochu označenou **600-K** jako plochu lesa (NL) je v **rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu** (§4, odst.3).
2. **Pozemky jsou** v soukromém vlastnictví a propachtovány za účelem **zemědělské rostlinné výroby**.
3. **Vlastníci nechtějí pozemky prodávat za účelem výsadby nového lesa.** Vznikla by jim těmito kroky majetková újma. Návrhu této změny plochy chybí i rozpočet (odhad) nákladů (odvody za odnětí půdy, atd.). Výkup zemědělských pozemků v řádu desítek hektarů není v tomto případě ve veřejném zájmu a pro nesouhlas vlastníků s prodejem považujeme tento záměr zalesňovat za nesmyslný. Případnou zamýšlenou ochranu před vlivem průmyslových areálů v Semtině lze řešit **novou zelení, například výsadbou alejí a větrolamů podél stávajících cest a vodotečí**.
4. Celou plochou změn označenou 600-K probíhá několik **elektrických vedení VVN**. Vzhledem k jejich ochrannému pásmu je záměr plošně vysázet nový les značně zmenšen, navíc plochy pod vedeními se v případě lesa nedají již využít, na rozdíl od zemědělsky obdělávaných pozemků i pod elektrickými vedeními.
5. Vzhledem k současné geopolitické (válečné) situaci je ekonomickým hazardem zbavovat se možnosti **produkovat na orné půdě potravinou soběstačnost** pro občany ČR i dalších obyvatel Evropy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

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 a jiným způsobem využití VN – nerušící výroba.

Vzhledem ke změně funkčního využití předmětné plochy, se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, a je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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 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 páslech oddělujících sídla výrazně zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny a příznivě působí na stávající nepříznivý vodní režim.

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 předmětných pozemků se tak oproti způsobu využití v platném Územním plánu města Pardubice nemění.

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 je 4,0681 ha, zábor IV. třídy 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.

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. Plocha 600-K NL je vymezena jako plocha 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Stanovisko k návrhu nového Územního plánu Statutárního města Pardubice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – návrh pro veřejné projednání (Č. j. MZP/2018/550/904, ze dne 4.7.2018)

NÁMITKA Č. 84

STARZONE s.r.o.

zastoupena **Mgr. Karolem Jamriskou**, jednatelem
Praha

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37615/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

NÁMITKY proti upravenému návrhu Územního plánu Pardubice

I.

Dne 23.03.2022 proběhlo opakované veřejné projednání Upraveného návrhu Územního plánu Pardubice. Podatel jako vlastník pozemků parc. č. 187/109 (ostatní plocha), 188/32 (ostatní plocha), 188/40 (orná půda), 188/26 (orná půda), 188/31 (ostatní plocha), 188/41 (orná půda), 187/110 (ostatní plocha), 188/29 (ostatní plocha), 192/15 (ostatní plocha), část 188/10 (orná půda) a parc. č. 192/16 (ostatní plocha), vše v katastrálním území Černá za Bory, podává tímto v zákonné sedmidenní lhůtě ode dne, kdy proběhlo opakované veřejné projednání, níže odůvodněné námitky proti Upravenému návrhu Územního plánu Pardubice pro opakované veřejné projednání.

Shora uvedenými pozemky je vymezeno území dotčené námitkou. Území dotčené námitkou je rovněž vymezeno v příloze č. 1 námitky s názvem Situace pozemků v KM a v příloze č. 3 námitky s názvem Výřez z upraveného návrhu ÚP Pardubice s vyznačením území dotčeného námitkou.

II.

Pozemky jsou v převažující míře zastavěny komunikacemi a zpevněnými plochami, které slouží pro zásobování nebo jako odstavné a parkovací plochy přilehlé haly. V minimální míře jsou pozemky využity jako ochranná izolační zeleň. Takto zastavěné a využívané pozemky jsou nedílnou součástí stávajícího logistického areálu STARZONE, Staročernská 226 a 227, Pardubice. Popsané využití je zřejmé z přílohy č. 2 námitky s názvem Situace STARZONE v ortofotomapě.

Výše uvedené pozemky jsou v Upraveném návrhu ÚP Pardubice součástí zastavitelné plochy 244a-Z s vymezeným funkčním využitím SK - Plocha smíšená komerční.

V předchozí verzi Návrhu Územního plánu Pardubice (veřejně projednaného dne 27.06.2018) byly výše specifikované pozemky součástí zastavitelné plochy 244-Z s vymezeným funkčním využitím VN - Nerušící výroba.

III.

Podatel tímto namítá, že nesouhlasí se změnou vymezeného funkčního využití plochy 244a-Z (část původní plochy 244-Z) z funkce VN - Nerušící výroba na funkční využití SK - Plocha smíšená komerční, provedenou bez jakéhokoli relevantního odůvodnění v mezidobí mezi (prvním) veřejným projednáním návrhu územního plánu a opakovaným veřejným projednáním upraveného návrhu územního plánu.

Podatel deklaruje, že území dotčené námitkou má jednoznačně charakter stabilizovaného zastavěného území (jsou zde realizovány stavby v rámci funkčního logistického areálu) a mělo být v rámci upraveného návrhu takto vyhodnoceno a přiřazeno ke stávající stabilizované ploše VL, ve které se nachází areál STARZONE.

Podatel požaduje, aby území dotčené námitkou bylo vyjmuto z návrhové plochy 244a-Z a bylo zařazeno do plochy totožného funkčního využití jako zbylá část areálu STARZONE, tj. do stabilizované plochy VL.

Alternativně podatel požaduje, nevyhodnotí-li pořizovatel územního plánu celé území dotčené námitkou jako stabilizovanou plochu a nezařadí je ploch VL, aby minimálně část území dotčeného námitkou, tvořeného stávající areálovou komunikací a přilehlým parkovištěm (pozemky parc. č. 188/29, 192/15, 192/16 a část 188/10), byla zařazena do stabilizované plochy funkčního využití VL, neboť minimálně tato plocha (vymezená uvedenými pozemky) je nepochybnitelně stabilizovaným územím ve smyslu výše uvedeného. Zbytek území

dotčeného námitkou (stávající odstavná plocha) podatel žádá zařadit do zastavitelné návrhové plochy původně vymezeného *funkčního využití* nerušící výroby (dle upraveného návrhu územního plánu funkce VL - výroba lehká), a to jako samostatnou plochu oddělenou od plochy 244a-Z.

IV.

Svou námitku, nad rámec výše uvedeného, odůvodňuje podatel takto:

Areál STARZONE slouží jako logistický areál již od r. 2010, kdy byl zkolaudován včetně areálové komunikace a navazujících parkovišť. Později byl areál doplněn větší odstavnou plochou s protihlukovým válem s izolační zelení směrem k zástavbě ve Staročernsku a také protihlukovou stěnou směrem k zástavbě Černá za Bory.

Areál STARZONE včetně odstavné plochy byl investorem realizován v souladu se zaregistrovanou územní studií STARZONE - Černá za Bory, která vymezovala v rámci areálu mimo skladové haly i odstavnou plochu nákladních automobilů. Tato studie byla jako územně plánovací podklad zaregistrována úřadem územního plánování, z čehož jednoznačně vyplývá, že byla v souladu s platným územním plánem. I přes tento fakt byla odstavná plocha zkolaudována jen jako stavba dočasná (s odkazem na územní plán).

Navazující zpevněné plochy a komunikace jsou pro provoz logistického areálu STARZONE zcela nezbytné. Podatel dlouhodobě usiluje o územní stabilizaci areálu ve stávající podobě včetně odstavné plochy a je toho názoru, že provoz areálu neohrožuje veřejné zájmy chráněné zvláštními právními předpisy a je přínosem pro hospodářský rozvoj města, jeho prosperitu a zaměstnanost.

Není tedy v rozporu s cíli a úkoly územního plánování ani v rozporu s požadavky zadání nového územního plánu na podporu ekonomického a sociálního rozvoje města.

V odůvodnění Upraveného návrhu Územního plánu Pardubice se opakovaně uvádí v souvislosti s rozvojem ekonomických aktivit, že „.....jsou vymezeny a rozvíjeny také menší výrobně-komerční zóny Star Zone Černá za Bory....“ „.....kromě průmyslových zón jsou stabilizovány také menší výrobně- komerční zóny Star Zone...“, „.....Ekonomický rozvoj v oblasti výrobních, průmyslových aktivit je směřován do 3 průmyslových zón (Semtín, Černá za Bory, Čivice) a menších výrobně skladových areálů (Star Zone Černá za Bory, Fáblovka, Popkovice, Staré Čivice)“ a další.

Současná úprava vymezení funkčního využití z nerušící výroby na plochu SK- plochy smíšená komerční a navržené regulativy pro přípustné využití plochy SK dle názoru podatele omezují možnost územní stabilizace areálu STARZONE vč. odstavné plochy. Původně vymezené funkční využití VN - nerušící výroba tuto stabilizaci jednoznačně umožňovalo. Podatel vždy požadoval, aby území dotčené námitkou bylo vymezeno pro funkci nerušící výroby a skladování právě z důvodu, že dotčené území této funkci dlouhodobě slouží a je logické ho takto stabilizovat v územně plánovací dokumentaci.

Podatel nerozumí tomu, proč pořizovatel jedná v rozporu s požadavky zadání i v rozporu s odůvodněním návrhu ÚP, když změnou vymezeného funkčního využití území dotčeného námitkou v upraveném návrhu dochází fakticky k ohrožení stabilizace areálu STARZONE.

Podateli není známo, na základě jakých skutečností nebo požadavků bylo oproti původnímu návrhu Územního plánu Pardubice změněno v průběhu procesu pořizování této územně plánovací dokumentace (**resp. v mezidobí mezi veřejnými projednáními návrhu územního plánu**) vymezené funkční využití VN- nerušící výroba na jiné funkční využití, když tento požadavek nevzešel v průběhu projednání návrhu ani společného jednání od některého dotčeného orgánu za účelem ochrany veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů, které by opravňovaly omezení výkonu vlastnických práv podatele, ani že by byl tento požadavek uveden v pokynech pro *zpracování* úpravy návrhu. Důvod změny vymezení funkčního využití v ploše 244a-Z v upraveném návrhu nebyl vysvětlen v odůvodnění upraveného návrhu ani při veřejném projednání. Podatel je přesvědčen, že změna byla provedena neodůvodněně až v průběhu zpracování upraveného návrhu. Podatel zastává *názor*, že takový postup je v rozporu s požadavky stavebně právních předpisů, které upravují procesní postupy pořízení a přijetí územního plánu. Nadto je podatel shora popsanou a neodůvodněnou změnou funkční plochy nepřipustně omezen na výkon vlastnických práv. Podatel má za to, že při případném přezkumu této části územního plánu soudem, nedostojí navržená změna funkčního využití parametrům algoritmu přezkumu územního plánu definovaného Nejvyšším správním soudem ČR.

Ze všech výše uvedených skutečností nelze dospět k jinému závěru, než že změna vymezení funkčního využití v ploše 244a-Z, respektive v části plochy týkající území dotčeného námitkou, provedená v rámci upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání, a to z využití pro nerušící výrobu na smíšenou komerční funkci, která

znemožňuje územní stabilizaci stávajícího areálu STARZONE, je neodůvodněná, v rozporu s principy územního plánování a omezuje výkon vlastnických práv podatele.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se v bodě č. 1. zamítá.

Námítka se v bodě č. 2. zčásti přijímá, zčásti se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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.

Námítka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. Je požadováno, aby území dotčené námitkou bylo vyjmuto z návrhové plochy 244a-Z a bylo zařazeno do plochy totožného funkčního využití jako zbylá část areálu STARZONE, tj. do stabilizované plochy VL.
2. Namítající alternativně požadují, aby minimálně část území dotčeného námitkou, tvořeného stávající areálovou komunikací a přilehlým parkovištěm (pozemky parc. č. 188/29,192/15,192/16 a část 188/10), byla zařazena do stabilizované plochy funkčního využití VL a **zbytek území dotčeného námitkou (stávající odstavná plocha) byla zařazena do zastavitelné návrhové plochy VL - výroba lehká, a to jako samostatnou plochu oddělenou od plochy 244a-Z.**

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 vymezení plochy s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání bylo území dotčené námitkou součástí zastavitelné plochy 244–Z s funkčním využitím VN – Nerušící výroba.

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

Ad 1)

V námítce je požadováno, aby celé území dotčené námitkou bylo vyjmuto z návrhové plochy 244a-Z a bylo zařazeno do plochy totožného funkčního využití jako zbylá část areálu STARZONE, tj. do stabilizované plochy VL.

Tato část námítky se zamítá a to 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 podpořeného stanoviskem dotčeného orgánu (KHS Pardubického kraje) byla původní plocha 244–Z rozdělena v návrhu pro opakované veřejné projednání na dvě zastavitelné plochy (244b-Z se způsobem využití VL – Výroba lehká a 244a-Z se způsobem využití SK – Plocha smíšená komerční). U zastavitelné plochy 244a-Z byl změněn způsob využití z VN - Nerušící výroba na SK - plochy smíšená komerční, a to právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska.

Zastavitelná plocha 244a – Z je vymezena pro rozvoj komerčního vybavení v návaznosti na stávající areál umístěný podél silnice Staročernská ve vazbě na navrhovanou dopravní stavbu východní tangenty (koridor X04b). Plocha SK v této části Pardubic přispěje ke stabilizaci ekonomické základny města a k 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 Pardubic 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 sítí technického vybavení), ale přitom s vyšší přidanou hodnotou produktu a služeb.

Ad 2)

Při rozhodování o této části námitky byl zohledněn vydaný kolaudační souhlas ke stavbě komunikace vně areálu Starzone. Příslušný stavební úřad vydal dne 9. června 2009 kolaudační souhlas ke stavbě „Obchodně průmyslová zóna Starzone, Černá za Bory, SO212 Komunikace vně areálu“ s Č.j.: OD6.242.1./09/Mc.

V této části se námitka přijímá.

V návrhu územního plánu bude předmětná část území (pozemky parc. č. 188/29,192/15,192/16 a část 188/10 v k. ú. Černá za Bory) upravena tak, aby funkční využití předmětných pozemků bylo v souladu s vydaným kolaudačním souhlasem. Zpracovatel prověří předmětné území s ohledem na vydaný kolaudační souhlas s Č.j.: OD6.242.1./09/Mc.

Požadavek na vymezení odstavné plochy jako zastavitelného území formou nově vymezené zastavitelné plochy se způsobem využití VL – Výroba lehká se zamítá s ohledem na vydané stanovisko dotčeného orgánu – KHS Pardubického kraje (viz výše).

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- kolaudační souhlas ke stavbě „Obchodně průmyslová zóna Starzone, Černá za Bory, SO212 Komunikace vně areálu“ s Č.j.: OD6.242.1./09/Mc ze dne 9. června 2009
- **Přijaté usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/2247/2021**

NÁMITKA Č. 85

Stradiot Jaroslav
Rokytno

Stradiot Miloš
Spojil

Topolská Věra
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37472/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vlastníci pozemků v návaznosti na veřejné projednání návrhu Nového územního plánu města Pardubice dne 23. 3. 2022 podávají v zákonné lhůtě tuto námitku ve věci svých pozemků umístěných v lokalitě Hůrka - území označené jako plocha **445-Z**.

Ve stávajícím platném územním plánu města Pardubice jsou pozemky vlastníků - bez omezení výšky zástavby.

V projednávaném územním plánu je navržena výšková regulace tak, že výšková regulace má být stanovena na 12 m/2+P - 2 patra a podkroví. S takovou radikální změnou vlastníci pozemků nemohou souhlasit, považují ji za nedůvodnou, a proto podávají tuto námitku.

Vlastníci pozemků jsou přesvědčeni, že pro takto radikální výškovou regulaci, která zasahuje do možnosti využití jejich pozemků, a tedy i do jejich vlastnického práva, není žádný rozumný důvod, který by tento zásah do jejich práv odůvodňoval. Takové omezení snižuje možnost využití pozemků vlastníků a zároveň znehodnocuje dokumentaci, která je již pro využití území připravována. Oboje by způsobilo vlastníkům pozemků zcela zbytečně škodu.

Pro takto přísnou a zbytečně omezující výškovou regulaci není žádný technický, funkční ani urbanistický důvod a ani takové výškové omezení nevyžaduje charakter stávající okolní obytné zástavby městské části Pardubice III. K tomu se sluší podotknout, že pro plochu 445-Z je stanovena podmínky pořízení územní studie a případná nezbytná jednotlivá výšková omezení tak bude jistě řešit územní studie a není je nutné takto přísně řešit v územním plánu.

Vlastníci pozemků si jsou vědomi a připouští, že může být veřejný zájem na nastavení maximálního výškového limitu výstavby tak, aby bylo zřejmé, že v dotčeném území není možné postavit mrakodrap, ale pro výškové omezení 12 m/2+P není skutečně žádný obhajitelný důvod. Pokud by zástavba na pozemcích vlastníků byla limitována 6 nadzemními podlažními, bylo by pro vlastníky pozemků takové omezení přijatelné, a přitom by jistě bylo i při zohlednění ostatních zájmů v území a urbanistických hledisek dostatečné a také by odpovídalo reálnému charakteru zástavby městské části Pardubice III. a zároveň nenarušovalo architektonické hodnoty území.

Vlastníci požadují vypustit v návrhu uvedenou výškovou regulaci 12 m/2+P - 2 patra a podkroví a navrhnou výškovou regulaci 6 nadzemních podlaží pro plochu 445-Z.

Dále požadujeme zrušení Územní rezervy, komunikace nadměstského významu - 4 pruhová na výkrese označená jako ((I/36)).

Komunikace nadměstského významu je nadbytečná a špatně napojitelná na nově budovaný úsek silnice 1/36 Trnová-Fáblůvka-Dubina a rovněž na výpadek v ulici Hůrka na Sezemice a samozřejmě komplikuje rozvoj a dopravní napojení v území.

Vlastníci pozemků žádají, aby jejich námitce bylo vyhověno.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

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

ODŮVODNĚNÍ:

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

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. namítající požadují vypustit v návrhu uvedenou výškovou regulaci 12 m/2+P–2 patra a podkroví a navrhují výškovou regulaci 6 nadzemních podlaží pro plochu 445-Z.
2. namítající požadují zrušení Územní rezervy, komunikace nadměstského významu - 4 pruhová na výkrese označená jako (I/36)).

K bodu 1.:

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 podmínky prostorového uspořádání z hlediska maximální výšky zástavby změnily. V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky součástí zóny V175, pro které byla stanovena podmínka maximální výšky zástavby 9 m/1+P.

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

Plocha 445-Z je nově vymezena pro rozvoj bydlení v lokalitě Nový rybník na základě požadavků statutárního města Pardubice uplatněných k variantnímu návrhu ÚP v předchozích etapách projednání ÚP. Plocha je vymezena z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, posílení jeho pozice jako regionálního centra, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v rámci kompaktního města jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města.

Pro plochu byla stanovena podmínka pořízení územní studie pro nutnost prověření uspořádání plochy pro rozvoj obytného území, zejména prověření uspořádání veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury v ploše s ohledem na efektivní využití celé plochy a zajištění logických prostorových a provozních vazeb na hlavní ulici Hůrka, směrem k bráně do města Dubina. Pro využití plochy je nezbytné stanovit jednoznačné podmínky pro její dopravní napojení a vnitřní obsluhu, uspořádání veřejných prostranství, vybavenosti, upřesnit strukturu a výšku zástavby s ohledem na ochranu krajinného rázu, vazbu na plánovaný rybník a řeku Labe, vazba na stávající obytné rekreační plochy a další detaily. Dalším důvodem stanovení podrobnějšího uspořádání plochy je nezbytnost zajištění prostupnosti území ze sídliště Dubina přes dotčenou plochu k řece Labe a dále do volné krajiny.

Zastavitelná plocha 445-Z navazuje na volnou krajinu. U zastavitelných ploch s rizikovým průnikem do krajiny je nutné zajistit jejich lepší začlenění do krajiny, čehož lze docílit dodržením stávajícího rázu zástavby, dostatkem zeleně v těchto plochách a pozvolným přechodem do krajiny, v plochách pro obytnou zástavbu orientací zahrady do krajiny, případně vymezením pásu izolační zeleně při hranici zastavitelné plochy a volné krajiny.

V souladu s platnou legislativou je jedním z úkolů územního plánu stanovit podmínky prostorového uspořádání území (viz § 19 odst. 1 písm. d) stavebního zákona): „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb“.

Dle Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., je obsahem územního plánu i „stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“.

Hlavními důvody pro stanovení zásad prostorového uspořádání území jsou:

- ochrana struktury a charakteru stávající zástavby na území města Pardubice
- ochrana stávající urbanistické struktury jednotlivých sídel na území města
- ochrana hodnotné urbanistické struktury historického jádra města Pardubice a historických jader oddělených sídel v území
- ochrana identifikovaných kulturních a přírodních hodnot území města Pardubice

- ochrana významných kompozičních vztahů v území (průhledy a pohledy na kulturně historické a stavební dominanty, panoramata, údolí řek Labe a Chrudimky ad.)
- ochrana krajinného rázu – zachování stávajících vzájemných prostorových vztahů zástavby a krajiny, stanovení požadavků na rozvoj zástavby ve vztahu k volné krajině s důrazem na formování okrajů sídel a plynulý přechod sídel do volné krajiny.

Návrh územního plánu Pardubice využívá v souladu s platnou legislativou pro stanovení podmínek prostorového uspořádání území následující základní nástroj:

zóny určující maximální výšku zástavby

- jsou nástrojem výškového uspořádání zástavby, nástrojem utváření obrazu a panoramatu sídel v krajině, nástrojem ochrany krajinného rázu a omezení výškových staveb v nevhodných lokalitách a na okrajích sídel v přechodu do volné krajiny,
- vycházejí převážně ze stávajícího výškového uspořádání území pro účely jeho stabilizace a ochrany, vyjadřují cílovou (stávající i navrhovanou) maximální výšku zástavby;

Obecně k nastavení výšek zástavby v zónách lze uvést, že vždy zohledňují charakter a vizuální vazby dané zóny. Vymezení zón určujících maximální výšku zástavby vychází ze základní premisy, že zástavba v jádru sídel by měla být vyšší než na jejích okraji, resp., že zástavba na okraji sídel musí svou výškou přispět k optimální integraci sídel do rámce okolní volné krajiny a že tak musí být vytvořen plynulý přechod zástavby do krajinného rámce.

Převládající důvody pro stanovení maximální výšky zástavby a případně také maximální podlažnost pro maximální výšku zástavby 12 m a maximální podlažnost 2+P:

- stabilizace a zachování obytné zástavby na okrajích kompaktního města a v obytných jádrech oddělených sídel
- stabilizace a zachování lokálních center sídliště Polabiny tvořených veřejnými prostranstvími s areály občanské vybavenosti
- omezení podlažnosti u zástavby sídel v přímém kontaktu s volnou krajinou (maximální podlažnost stávající zástavby jsou 2 podlaží s možností obytného podkroví)
- stabilizace a respektování výrobních areálů umístěných ve volné krajině (např. Free Zone Čívice, část průmyslové zóny Semtín v rozsahu lesních ploch).

V rámci ÚP byly vymezeny oblasti krajinného rázu. Plocha 445-Z spadá do krajinného celku Niva Labe:

Krajinný celek Niva Labe je rovněž oblastí podél řeky Labe. Reliéf má charakter roviny s malou výškovou členitostí. Oblast je utvářena v severní části ve směru J-S před Pardubicemi se pak pozvolna stáčí do směru V-Z. Oblast je ohraničena agrární a průmyslovou krajinou. Ve střední části oblast prochází Pardubicemi, kde okolí má parkový charakter. Na toku je pak několik objektů technicistního charakteru (jez, přístaviště).

Pro plochu 445-Z bylo nutné stanovit maximální výšku zástavby na 12 m a maximální podlažnost na 2+P z důvodu zachování krajinného rázu, z důvodu kontaktu zástavby v ploše s volnou krajinou a z důvodu zachování pozvolného přechodu do volné krajiny. Stanovení maximální výšky zástavby na 12 m a podlažnosti na 2+P je z důvodu omezení umístění nevhodných výškových staveb a nenarušení krajinného rázu. V návrhu územního plánu zůstane pro plochu 445-Z výšková regulace 12 m/ 2+P. **Opětovně podotýkáme, že v rámci projednání návrhu ÚP byla pro danou lokalitu již maximální výška zástavby navyšována, a to z 9m/1+P na 12m/2+P.**

K bodu 2.:

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:

Vymezení územní rezervy RK02 přeložky silnice I/36 se od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných lokalit nedotkla.

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

POUŽITÉ PODKLADY:

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

- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 86/A

STRATOS AUTO, spol. s r.o.

zastoupená **Martinem Strakošem**, jednatel
Hradec Králové

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37240/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Tato námitka je uplatňována v souladu zejm. s ust. § 53 odst. 2 a § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále i jen jako „SZ“) a v souladu s § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

Námitka je uplatňována proti návrhu Územního plánu Pardubice, který byl upraven pro opakované veřejné projednání (dále i jen jako „návrh ÚP“ nebo „ÚP“), a který byl společně s vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území doručen veřejnou vyhláškou Magistrátu města Pardubice sp. zn. OHA/19839/2015/Pv, č.j. 15985/2022 ze dne 15. 2. 2022. Společnost je právnickou osobou, která je vlastníkem pozemků a staveb na území města Pardubice, a to pozemků p. č. st. 654 (tj. pozemku jehož součástí se stavba pro obchod, č.p. 239), p.č. 229/33 a 471/24 v k.ú. Dražkovice, které jsou zapsány na LV č. 855 (pozn.: Všechny níže uvedené pozemky p.č. leží v k.ú. Dražkovice, pozemky p.č. st. 654 a p.č. 229/33 jsou dále uváděny i jen jako „předmětný pozemek“). Předmětný pozemek se nachází na severním okraji zástavby Dražkovic, v prostoru mezi silnicemi II/324 a I/37. Na předmětném pozemku byla během roku 2019 realizována první etapa výstavby autosalonu Společnosti (autosalon STRATOS AUTO - BMW). Naším záměrem je budoucí rozvoj tohoto zařízení, na což je stávající stavba technicky, konstrukčně i provozně připravena. Dále je záměrem Společnosti realizace i dalších aktivit na výše uvedených pozemcích v jejím vlastnictví. Záměr výstavby autosalonu BMW, který byl připravován od roku 2017, ale i další již připravované (a zainvestované) záměry Společnosti byly, a i nadále jsou, v souladu s aktuálně platným a účinným územním plánem.

První etapu celkových záměrů Společnosti v této části Dražkovic představuje stavba autosalonu v současném rozsahu, kdy toto zařízení je urbanisticky a provozně koncipováno pro možnost dalšího rozšíření západním směrem. Se zohledněním širších územních souvislostí bylo koncipováno i dopravní řešení areálu, kdy s ohledem na stávající uspořádání silnice II/324 v úseku jižně od okružní křižovatky na severu Dražkovic byla nová komunikace a dopravní napojení areálu Společnosti povolováno a provedeno jako křižovatka a zejm. tak, aby bylo možné novou komunikaci při severní straně areálu využít pro (budoucí) zpřístupnění (v platném územním plánu) vymezených ploch určených pro zástavbu na západním okraji Dražkovic. Tj. ploch, které jsou lokalizované západně od silnice II/324 a více jižněji pak tedy západně od stávající zástavby (tj. pro rozvojové plochy ozn. VI/1/a, XVIIb/4 a další rozvojové plochy vymezené jižněji). Ideou řešení bylo vytvoření potenciálu zapojení „naší komunikace“ do dopravního systému obsluhující celou západní část Dražkovic.

Toto řešení a deklarace tohoto principu bylo i jedním z předmětů jednání u tehdejší náměstkyně primátora města Ing. Heleny Dvořákové, kterého se osobně zúčastnila mj. i paní Ing. arch. Kavalírová (Odbor hlavního architekta – hlavní architekt města Pardubice), zástupci dalších odborů magistrátu, projektant úprav na silnici II/324, jednatel Společnosti a zástupci zhotovitele projektu autosalonu. Toto jednání proběhlo v roce 2018 a jeho primárním tématem byla problematika ostrůvku v dopravním prostoru silnice II/324, resp. koordinace jeho umístění s projektovaným připojením autosalonu. Mj. změna projektu úprav a dopravních opatření (ostrůvku) na silnici II/324 byla provedena na náklady Společnosti.

Stavba autosalonu ve stávající podobě byla umístěna, zrealizována a zkolaudována jako soubor stavebních objektů, resp. staveb, mezi které patří mj. budova pro prodej automobilů, hala pro opravy automobilů, komunikace a terénní úpravy, oplocení areálu a venkovní informační systém včetně informačního stožáru s logem, který je umístěný v západní části pozemku p.č. 229/33 (v současnosti probíhají procesy vedoucí k evidenci stavby stožáru v KN jako stavební parcely). Celá západní část pozemku p.č. 229/33 byla následně v souladu s ust. § 79 odst. 2 písm. f oplocena (většinou na hranicích pozemku). A to jako oplocení do 2 m výšky, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím a které se nachází v zastavitelné ploše. Předmětný pozemek je tedy zastavěným stavebním pozemkem.

Návrh Územního plánu Pardubice, který byl předložený k veřejnému projednání v roce 2018 na části pozemku p. č. 229/33 vymezoval zastavitelnou plochu 317-Z, a to jako plochu změny s požadovaným způsobem využití „plocha smíšená komerční – SK“, na jiné jeho části stabilizoval plochu se způsobem využití „plocha smíšená nezastavěného území

– zemědělská“ (NSz). Dále do části tohoto pozemku zasahoval vymezený koridor změny X01, který byl současně koridorem silniční dopravy (DS.k) a koridorem VXD001 s možností vyvlastnění. Na pozemku p. č. 471/24 ÚP stabilizoval návrh ÚP plochu dopravní infrastruktury – silniční doprava (DS). Jihozápadní část pozemku p.č. 229/33 byla zahrnuta do vymezené zastavitelné plochy 471-Z (pro využití SK). Způsobu jejího vymezení odpovídal i zásah vymezení severního okraje plochy US-12 (omezení změn v území podmínkou zpracování územní studie). Předmětného pozemku se v jeho východní a jihozápadní části dotýkalo vymezení zón V240 a S201.

S ohledem na vydaná rozhodnutí stavebního úřadu, která se týkala předmětného pozemku, a na skutečný stav v území měly být všechny zde realizované změny v území promítnuty do upraveného návrhu ÚP pro veřejné projednání (dále i jen jako „VP“) jinak, než jak to bylo provedeno. A to tak, aby úpravy byly provedeny v souladu s právními předpisy a reflektovaly skutečnost. Nepodání námítky ve fázi prvního veřejného projednání ze strany Společnosti v tomto případě nemůže být skutečností směřující k tíži Společnosti.

V aktuálně projednávaném upraveném návrhu ÚP (pro opakované VP), proti kterému je uplatněna tato námitka, došlo k provedení úprav a zásahů, které se předmětného pozemku prokazatelně dotýkají. Z hlediska těch nejzákladnějších aspektů je předmětný pozemek v jeho části, kterou tvoří p.č.st. 654 a část p.č. 229/33, vymezen jako součást, resp. nové rozšíření, stabilizované plochy se stávajícím způsobem využití „SK – plocha smíšená komerční“. Tuto souvislou plochu (vymezenou podle (rozdílného) způsobu využití – dále i jen jako „RZV“) s využitím „SK“ tvoří společně stávající areál společnosti K a S, s.r.o., který sousedí s předmětným pozemkem (převážně) z jeho jižní strany, a dále pouze východní část zastavěného stavebního pozemku, na kterém se nachází stávající budova autosalonu STRATOS AUTO, spol. s r.o., tj. „autosalon BMW“. Bohužel do této stabilizované plochy není zahrnuta západní část zastavěného stavebního pozemku (resp. předmětného pozemku), a to přestože se na ní nacházejí stavby, které jsou nedílnou součástí celého stávajícího stavebního komplexu Společnosti a které jsou i pod společným oplocením (a to včetně části p.č. 229/33 ležící západně od pomyslné úrovně západní hranice p.č. 228/4) – viz výše. Tato skutečnost je zásadní chybou provedené úpravy, kdy jsou v dokumentaci návrhu územního plánu nedostatečné, a tedy chybně reflektovány změny v území, které v mezidobí mezi prvním veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním byly uskutečněny. Vymezení ploch dotýkajících se jihozápadní části předmětného pozemku (ležící západně od areálu KaS) se pravděpodobně od prvního VP nezměnilo. Dále je přes předmětný pozemek nově trasován koridor X39.

Předmětný pozemek je v rámci provedených úprav po veřejném projednání dotčen v souhrnu úprav např. nově těmito jevy, či částmi řešení:

- a. novým vymezením zastavěného území k datu 30. 10. 2021, resp. aktualizovanou hranicí zastavěného území (které jsou provedeny dle našeho názoru chybně),
- b. zrušením vymezení zastavitelné plochy 317-Z,
- c. rozšířením stabilizované plochy „SK“ – namísto zastavitelné plochy 317-Z a části stabilizované plochy NSz,
- d. nově vymezeným koridorem X39 a koridorem VXT009,
- e. zrušením části vymezení zóny V240 (12) – severně od severní hranice p.č.st. 654,
- f. zrušením části vymezení zóny S201 (AD) – severně od severní hranice p.č.st. 654, g) změnou stanovení podmínek pro využití ploch se způsobem využití SK – plocha smíšená komerční, vč. nově stanovených podmínek prostorového uspořádání pro tyto plochy, zejm. stanovením podílu zeleně na terénu a míry zastavění pozemku,
- g. novým stanovením podmínek pro využití koridorů pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury (kap. F.2 textové části ÚP, tj. odstavce F15 – F22) – změny týkající se koridoru X01 a nově vymezeného koridoru X39,
- h. vybranými úpravami v kap. textové části ÚP původně označené F.2, nově označené jako F.3 Podmínky prostorového uspořádání.

Předmětný pozemek je tedy dle výše uvedených skutečností nepochybně dotčen celou řadou úprav provedených v rámci upravení návrhu ÚP po (prvním) veřejném projednání, a tedy je předmětem aktuálního projednávání.

Na základě výše uvedeného je Společnost v souladu s ust. § 53 odst. 2 a § 52 odst. 2 SZ oprávněna uplatnit tuto námitku proti návrhu ÚP upravenému pro opakované veřejné projednání, a to jako vlastník pozemků dotčených návrhem (upraveného) řešení.

V souladu s výše uvedenými ustanoveními SZ jako dotčená osoba návrhem řešení uplatňuje Společnost námitku v těchto bodech:

1. Zásadně nesouhlasíme se způsobem provedení vymezení zastavěného území na předmětném pozemku, které bylo provedeno úpravou po veřejném projednání. Navrhujeme důsledně akceptovat všechny povolené, realizované, zkontrolované a užívané stavby, které se nacházejí na předmětném pozemku. Požadujeme provést vymezení zastavěného území v souladu se stavebním zákonem. Předmětný pozemek zcela naplňuje definici ust. § 2 odst. 1 písm.

c). Jedná se totiž o *pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela (p.č.st. 654) a další pozemkové parcely (p.č. 229/33) zpravidla pod společným oplocením* (mimo severovýchodní části p.č. 229/33 je zpravidla oploceno), *tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami* (oba pozemky tvoří souvislý celek (vlastnický i provozně) a byly jako souvislý celek stavebního pozemku vymezeny společným rozhodnutím; na p.č. 229/33 je mj. staveb umístěno oplocení a reklamní pylon).

Z uvedených důvodů proto **požadujeme celý předmětný pozemek zahrnout do zastavěného území a pozemky p.č. st. 654 a p.č. 229/33 v celém jejich rozsahu vymezit jako stabilizovanou plochu se způsobem využití SK – plocha smíšená komerční, což reflektuje jejich stávající způsob využití.**

2. V odůvodnění upraveného a projednávaného návrhu ÚP zcela chybí uvedení relevantních důvodů pro vymezení koridoru X39. V kap. odůvodnění G.9.1. je v příslušné tabulce sice deklarováno uvedení důvodu vymezení, ale uveden je zde pouze popis účelu koridoru X39, resp. koridoru VXT009, nikoliv důvod vymezení. Zástupce Společnosti se na veřejném projednání na důvody vymezení koridoru X39 přímo dotazoval a projektantem a zástupcem pořizovatele bylo sděleno, že se jedná o požadavek oprávněného investora (viz § 23a SZ), kterému bylo vyhověno. Odůvodnění bohužel neobsahuje základní ani podrobné „vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, se stanovisky dotčených orgánů, výsledkem řešení rozporů“. Neobsahuje ale ani vyhodnocení připomínek ani vyhodnocení, či alespoň opis námitek, které je oprávněný investor oprávněn uplatnit podle § 52 odst. 2 SZ. Tím, že ve zveřejněném odůvodnění není podání příslušného investora uvedeno či jakkoliv popsáno, tak je pro dotčeného vlastníka, jako obhájce vlastních soukromých zájmů, nemožné důvody vymezení analyzovat, případně rozporovat. Předmětné odůvodnění je tedy natolik neurčité, že absolutně neplní svou funkci a stav je tak shodný, jakoby odůvodnění v této jeho části absentovalo zcela. Deklarace koordinování veřejných a soukromých zájmů je tak jako jeden ze závazných cílů územního plánování minimálně zpochybnitelná.

Požadujeme přehodnotit vymezení koridoru X39 tak, pokud je tedy jeho vymezení nutné, aby jeho vymezení bylo výsledkem koordinace všech zájmů v území i všech záměrů na provedení změn v území (které ze strany Společnosti deklarujeme mj. prostřednictvím této námítky). Pokud musí být tento koridor vymezen, tak požadujeme, aby nepřiměřeně neomezoval využití pozemků Společnosti, aby nevedl jejich středem předmětného pozemku, kdy zásadně komplikuje připravovaný rozvoj areálu, aby omezení z jeho vymezení plynoucí nebyla nepřiměřeným zásahem do našich práv. Navrhujeme, aby byl trasován ideálně tak, aby do našich pozemků nezasahoval vůbec.

Záležitosti koridoru X39, resp. VXT009 se ovšem týká i celá řada dalších pochybností či nejasností, které je z pohledu Společnosti před vydáním ÚP žádoucí vyřešit:

- Ve výkresech I.2e.1 (vodní a odpadové hospodářství) a I.2e.2 (energetika a spoje) chybí vyznačení plochy 471-Z (pravděpodobně zde chybí zobrazení všech zastavitelných ploch s využitím SK). Jedná se tak o zřejmý nesoulad mezi grafickými částmi ÚP. Předpokládáme, že oprávněný investor (řešící vodovody a kanalizace) pracuje z grafických částí ÚP především s výkresem I.2e.1. Zde ale není plocha 471-Z zobrazena. Je tak obtížné, až nemožné, koordinovat zájmy tohoto oprávněného investora s ostatními zájmy v území. Navrhujeme proto doplnit do zmíněných výkresů vymezení všech zastavitelných ploch, všechny záměry řádně zkoordinovat a výsledné řešení řádně projednat.
- Dokumentace obsahuje zřejmě metodický nesoulad vymezování prvků koncepce technické infrastruktury. Rozpor je mezi významem a obsahem odst. D135 (resp. grafickým vymezením koridoru X39) a odst. D139 textové části ÚP. V odstavci D139 je uvedeno „Územní plán vymezuje následující trasy hlavních kanalizačních stok pro odvádění odpadních vod z rozvojových ploch v lokalitách s tím že trasy kanalizačních stok ve výkresech I.2e.1 Výkres koncepce technické infrastruktury – vodní a odpadové hospodářství a I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací jsou pouze orientační a musí být upřesněny v dalších stupních projektové přípravy. Přitom je potřeba řešit přístupnost tras kanalizace pro zajištění jejich provozu a údržby. V lokalitách, pro které je stanoveno vypracování územní studie, regulačního plánu, nebo dohody o parcelaci, nejsou trasy kanalizace ve výkrese zakresleny.“ Plocha 471-Z je přitom součástí plochy US-12 (stanovení vypracování územní studie). Jev „stoka kanalizace“ v rozsahu jejího vymezení skutečně není zakreslen, ale ve vybraných výkresech je plocha (a další území vč. předmětného pozemku) dotčena koridorem X39. Jednou z podmínek pro zpracování územních studií je přitom podmínka „*územní studie dále navrhne způsob zásobování plochy, resp. ploch vymezených pro zpracování územní studie systémy technické infrastruktury.*“. Důvody jiného režimu této části systému kanalizace a vymezení koridoru X39 nejsou vůbec uvedeny, a je tak obtížné se proti jeho vymezení vůbec bránit. Navrhujeme tedy dopracovat a zveřejnit odůvodnění výsledného řešení a jeho plnohodnotné projednání tak, abychom v rámci projednávání návrhu ÚP mohli odpovědně hájit zájmy Společnosti se znalostí všech aspektů řešení.
- Jedním z úkolů územního plánování je úkol *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče*. Navrhovaný koridor X39 není navázán na řešení Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Pardubického kraje (přestože zastavitelnost je v této lokalitě určena již dlouhou dobu). Urbanizace území a stanovení její koncepce, kdy základním aspektem jejich řešení je požadavek oprávněného investora, není rozhodně naplněním uvedeného úkolu územního plánování. Přitom celá západní

část Dražkovic má být prověřena územní studií. Rozhodně je ale zřejmé, že „silové vymezení“ koridoru X39 (kdy např. je trasován přes stávající stavby) nepředstavuje omezení práv vlastníků dotčených pozemků v té nejšetrnější podobě, která by vedla ještě rozumně k zamýšlenému cíli, kterým je pravděpodobně napojení západní části Dražkovic na kanalizaci.

3. Zásadně nesouhlasíme s vymezením koridorů X01 a VXD001 takovým způsobem, kdy tyto koridory zasahují do pozemku p. č. 229/33. Požadujeme vymezit, resp. zpřesnit tyto koridory tak, aby žádnou svojí částí nezasahovaly do pozemku p. č. 229/33. Vymezení těchto koridorů je upraveno v rámci úpravy po veřejném projednání, a to očividně v jejich části u křižovatky se silnicí III/32226 (přestože ve schématu hlavního výkresu, kde jsou vyznačeny úpravy vymezení plochy a koridorů po VP tato úprava (rozšíření) není zobrazena, což může být pro dotčené vlastníky zcela zavádějící a klamavé).

Společnost získala pozemek p. č. 229/33 do svého vlastnictví v roce 2017. Před touto transakcí původní majitel pozemku p. č. 229/11, ze kterého byl později oddělen pozemek 229/33, jako povinný vlastník vyzval oprávněného k využití předkupního práva dle § 101 odst. 5 SZ, oprávněný neměl zájem předkupní právo využít a tím předkupní právo zaniklo dle § 101 odst. 8 SZ.

Oddělení pozemku p. č. 229/33 (resp. jeho západní hranice) přesně koresponduje s vymezením zastavitelných ploch v platné ÚPD. S ohledem na skutečnost, že platná ÚPD města vytváří dostatečné podmínky pro záměry přeložky silnic I/2 i pro rozšíření silnice I/37 (kdy toto bylo potvrzováno v rámci dosavadní územně plánovací činnosti - v předchozích změnách ÚPm Pardubice) je minimálně diskutabilní, zda rozšíření koridorů X01 a VXD001 nad rámec ploch pro dopravní systémy v platné ÚPD je provedeno v nezbytně nutné míře, zda se jedná o nejšetrnější způsob vedoucí k zamýšlenému cíli a zda je pro realizaci těchto záměrů nezbytné zasahovat pozemek p. č. 229/33 (minimálně v takovém rozsahu, jak je zásah navrhnutý).

4. Navrhujeme upravit stanovené podmínky prostorového uspořádání stanovené pro plochy SK – plocha smíšená komerční, a to v části stanovené míry zastavění pozemku a v části stanoveného podílu zeleně na terénu, resp. navrhujeme zásadně upravit stanovený výklad pojmu č. 28 – „Míra zastavění pozemku“:

- Míra zastavění pozemku je definována jako „*maximální procentní podíl zastavěné plochy nadzemními stavbami k celkové ploše pozemku, resp. vymezené plochy či zóny; do zastavěné plochy se nepočítají zpevněné komunikační a manipulační plochy; ty lze realizovat pouze v plošném rozsahu tak, aby nedošlo k redukci plochy potřebné pro zajištění minimálního podílu zeleně na terénu.*“
- Tato citovaná definice je příliš obecná, nekonkrétní a rozhodování o změnách v území je tak nepředvídatelné a v podstatě zásadně problematické, možná i s potenciálem diskriminace a netransparentnosti. Dílčí pojem „zastavěná plocha nadzemními stavbami“ není problematická. Ovšem zásadně problematické je uvedení textu „*k celkové ploše pozemku, resp. vymezené plochy či zóny*“. Není přitom vůbec zřejmé, co je myšleno „*celkovou plochou pozemku*“. Jak je tento dílčí pojem možno chápat a vykládat? Např. jako stavební parcela, tj. pozemek v KN evidovaný pod parcelním číslem stavebním, který je často z podstaty věci zastavěný ze 100%? Nebo se jedná o vymezený stavební pozemek územním rozhodnutím či společným povolením? Potom by tento pojem měl být v definici užitý. Nebo o nějaký jiný pozemek, např. s vlastnickou hranicí?
„*Vymezenou plochou*“ je myšlena plocha s rozdílným způsobem využití, která obvykle zahrnuje celou řadu pozemků? Nebo plocha zastavitelná, nebo nějaká jiná plocha? (Mj. pojem plocha je definován v ust. § 2 odst. 1 písm. g SZ, kde jsou uvedeny plochy podle způsobu využití, nebo významu). „*Zónou*“ je myšlena „*zóna prostorového uspořádání*“ definovaná pro účely ÚP (jako pojem č. 87), nebo nějak jinak definovaná zóna. Co bude rozhodovacím kritériem, k čemu se bude zastavěná plocha nadzemními stavbami vztahovat? Zda k pozemku, ploše či zóně, nebo snad dokonce ke všem současně? Jedná se o vylučovací poměr v uvedené definici nebo poměr slučovací? Nemůže nastat situace, kdy v jedné ploše (např. s rozdílným způsobem využití SK), v které budou zahrnuty například dva nesouvisející areály, z nichž jeden je plně stabilizován a překračuje stanovené procento využití, zásadně ovlivní přípustnou míru zastavění druhého rozvíjejícího se areálu, protože bude určeno, že míra zastavění má být splněna v rozsahu té jedné souvislé plochy s RZV? Kým a na základě čeho to bude určeno? Může tedy nastat situace, že vlastník jednoho pozemku vyčerpá přípustnou míru zastavění na úkor vlastníka druhého pozemku, protože bude posuzována míra využití plochy s RZV či zóny prostorového uspořádání? "
- Pojem *Podíl zeleně na terénu* ve významu „*poměr výměry plochy vegetačních úprav na terénu, tedy na ploše, pod níž není půdní profil oddělen od podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a vsak srážkových vod*) k celkové výměře dané plochy, tedy pozemku či souboru pozemků v areálu, na nichž je umístována či povolována stavba“ je očividně definován principiálně odlišně, přitom také problematicky. *Výměra plochy vegetačních úprav* je vztažena k jiným parametrům než míra zastavění pozemku. Je vztažena k výměře dané plochy (k ploše s rozdílným způsobem využití, nebo jiné ploše?), tedy k pozemku či souboru pozemků v areálu.

Vzhledem ke stanovení výkladu pojmu areál by stačilo pravděpodobně jeho samostatné použití. Sousedství „plocha, tedy pozemek“ není jednoznačné a vytváří prostor pro spekulace a spory. Je potřeba důsledně a citlivě vnímat zásadní rozdíl mezi pojmy plocha a pozemek.

- Legislativa určuje, že v územním plánu se má určit intenzita využití stavebních pozemků. Naplňuje stanovená definice tento požadavek?

Na základě uvedených aspektů, za účelem transparentního rozhodování, ochrany hodnot území a eliminace potenciálního zneužití navrhuje zásadní precizaci pojmů „míra zastavění pozemku“ a „podíl zeleně na terénu“ tak, aby bylo jednoznačné, k čemu se stanovené omezující parametry vztahují.

5. Jsme přesvědčeni, že zachování koncepce rozvoje v severozápadní části sídla Dražkovice stanovené platným územním plánem, tj. určení k zastavění celého prostoru mezi trasou silnice I/2 a stávající zástavbou Dražkovic, by představovalo udržitelnější řešení, než jak udržitelné je nyní předložené řešení návrhu ÚP. Oboustranné obestavění komunikace je projektantem při projednávání nového územního plánu deklarováno jako základní urbanistický princip („*oboustranně neobestavěná ulice vlastně ani není ulicí*“, jak ve volné citaci zaznělo na veřejném projednání). Není zřejmé, proč tento princip není v severní části Dražkovic uplatněn. Vhodné využití a zastavění této části území by současně tvořilo pro obytnou zástavbu bariéru před negativními vlivy z provozu na I/2 a I/37. Při povolování stavby autosalonu vlastníci staveb na druhé straně II/324 projevovali zájem o co největší výšku stavby autosalonu a o co nejdelší délku stavby podél silnice II/324. Deklarovaným důvodem z jejich strany byla ochrana proti západním větrům a vytvoření bariéry před hlukem. V tomto duchu byl náš záměr projektován a dopravní napojení bylo řešeno v nejseverněji realizovatelném bodě z hlediska možnosti umístění nové křižovatky na II/324 (a proto není umístěno při severní hranici pozemku p.č. 229/33). Napojení mohlo být realizováno i při jižní části předmětného pozemku. Současně je napojení koncipováno a realizováno tak, aby mohlo za určitých podmínek a úprav sloužit i pro příjezd do celé lokality západní zástavby Dražkovic.

K problematice zastavění severní části Dražkovic podotýkáme, že v podrobném odůvodnění záborů ZPF pro plochu 317-Z / SK byl v návrhu pro veřejné projednání mj. uveden tento text: „*Plocha je ve shodném rozsahu vymezena v rámci vydaných VI. Změn Úpm jako plocha pro občanskou vybavenost vyšší – obchod (s označením VI/1/a); způsob využití se mění na plochu smíšenou komerční. Plocha je vymezena podél hlavní komunikace v Dražkovicích z důvodu dotvoření oboustranného obestavění ulice a efektivního využití existující veřejné infrastruktury. Plocha dotváří kompaktní útvar zástavby Dražkovic.*“ Jsme přesvědčeni, že rezignace a nenaplnění této úvahy urbanisty, s jejíž závěrečnou pasáží se zcela ztotožňujeme, je zcela zásadním pochybením v procesu pořízení územního plánu z hlediska kvality návrhu řešení. Tato myšlenka totiž zcela naplňovala cíle a úkoly územního plánování.

V této souvislosti si dovoluujeme rozporovat i stabilizaci veřejného prostranství na p.č. 225/18 v k.ú. Dražkovice, kdy zde takové prostranství ve skutečnosti neexistuje. S ohledem na šíři uvedeného pozemku a skutečný stav zde není ani potenciálně možné realizovat připojení, které by plnohodnotně umožnilo napojit plochu 471-Z.

Z výše uvedeného je zřejmé, že jsme jako investor při umísťování autosalonu řešili širší souvislosti v území, iniciovali jsme jednání s kompetentními zástupci města Pardubice a magistrátu a jednoznačně naplňujeme cíle a úkoly územního plánování, a to udržitelně, koncepčně a logicky. Jsme přesvědčeni, že námi navrhované a již částečně realizované a zainvestované řešení nese větší kvalitu, potenciál a udržitelnost pro možnost rozvoje západní části Dražkovic, než jakou představuje nový územní plán.

Úprava po VP se této části území dotýká, navrhuje proto její přeřešení. Nepochybně stojí výše uvedené aspekty pro rozvoj kontaktního území kolem předmětného pozemku za zamýšlení pořizovatele, projektanta a pro oddělení koncepce (OHA).

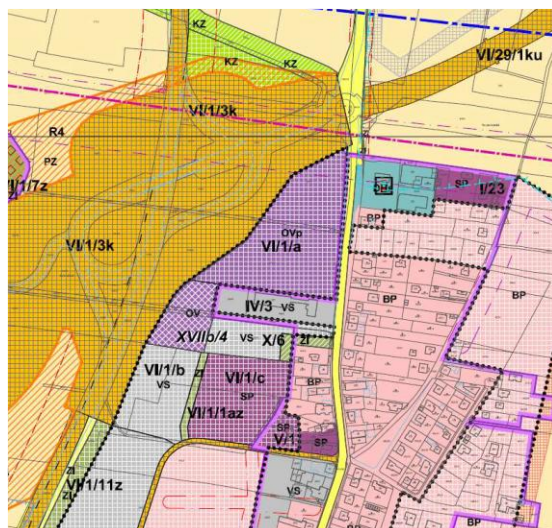
Pokud by aktualizace vymezení zastavěného území v souladu s ust. § 58 ve spojení s ust. § 2 odst. 1 písm. c), která se týká předmětného pozemku, a vymezení stabilizované plochy SK v rozsahu předmětného pozemku, byly zohledněny všechny realizované a povolené stavby, tak by toto bylo souhrnně možná předpokladem pro jiné řešení koridoru X39, a to pro řešení, které by představovalo řešení koordinující zájmy v území. Současně by tato úprava ve vztahu k účelnosti využití území odůvodňovala přeřešení vymezení ploch ležících severně od našeho areálu v jeho stávajícím rozsahu.

Odůvodnění námitek:

Jednotlivé podrobně rozepsané body námitek i úvod námitek obsahují víceméně jejich částečné či jejich plnohodnotné odůvodnění. Z toho důvodu je níže uvedeno pouze doplnění odůvodnění vybraných bodů, které odůvodnění a uvedené aspekty rozšiřuje, případně se jedná o podpůrné podklady či doklady.

K úvodu námitek a k bodu 1. námitek:

- a) Výřez z hlavního výkresu platného územního plánu (v jeho znění po vydání XX. změny), kdy toto vymezení ploch a odpovídající stanovení podmínek pro jejich využití bylo zásadním aspektem při všech dosavadních rozhodnutích Společnosti ve věci záměrů (krátkodobých i dlouhodobých) v k.ú. Dražkovice. Mj. byly Společností vynaloženy významné náklady na koupi předmětného pozemku:



- b) Výřez z grafické přílohy rozhodnutí (koordinačního situačního výkresu), resp. přílohy rozhodnutí Magistrátu města Pardubic – stavebního úřadu ze dne 2.11.2018 Sp. zn. SÚ 57859/2018/Pet, č.j.MmP 91707/2018, na kterém je patrné vymezení stavebního pozemku:



Následná změna stavby před dokončením rozsah stavebního pozemku neměnila, změněno bylo pouze uspořádání stavebního pozemku (zmenšení první etapy výstavby autosalonu, resp. haly pro opravy vozidel, a zpevněných ploch):



- c) soutisk aktuální mapy KN a leteckého snímku zachycujícího stav před provedením oplocení západní části pozemku p.č.229/33



- d) Pozemek p.č. 229/33 byl rozhodnutím Magistrátu města Pardubic – stavebním úřadem ze dne 2.11.2018 Sp. zn. SÚ 57859/2018/Pet, č.j. MmP 91707/2018, resp. II. bodem výroku tohoto rozhodnutí určen jako stavební pozemek. Tohoto určení se nedotknul záznam do spisu (změna stavby před jejím dokončením) stejného orgánu ze dne 20. 8. 2019, Sp. zn. SÚ 83048/2019/Pet, č.j. MmP 86135/2019 (zmenšení budovy a ploch první etapy). Západní část areálu mezi západním krajem realizované první etapy záměru a pomyslným prodloužením západní hranice pozemku p.č. 228/4 byla „povolena jako oplocená zahrada“, kdy u její západní hranice byl umístěn informační stožár s logem.

Celý areál autosalonu je koncipován pro možnost jeho budoucího rozšíření, a to minimálně až k informačnímu stožáru.

- e) Záměry Společnosti a veškeré dosavadní investice (na pořízení pozemku, na procesu vymezení stavebního pozemku (projektové přípravy), realizaci staveb, závazky apod.) vycházeli dosud z aktuálně platné a účinné dokumentace územního plánu a z řady dalších aspektů uvedených v jiných částech námítky. Mezi cíle územního plánování patří dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů a koordinace veřejných a soukromých záměrů

změn v území. Předložený návrh ÚP naplnění těchto cílů nepředstavuje. Dosavadní územně plánovací činnost v předmětné lokalitě generuje očekávání Společnosti, která postupně naplňujeme.

f) Z důvodu dosavadní etapizace realizace našich záměrů v předmětné lokalitě, resp. při postupném využívání předmětného pozemku, které souvisí mj. s naším odpovědným hospodařením, požadujeme vymezit v územním plánu plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo možno využít pozemky Společnosti v celém jejich rozsahu logicky, účelně a souvisle. A to v souladu s podmínkami pro využití plochy se způsobem využití SK. Jako nejlogičtější, a hlavně právně komfortní se jeví zahrnutí předmětného pozemku (v celém jeho rozsahu) do stabilizované plochy s využitím SK, což odpovídá jeho stávajícímu způsobu využití.

g) Hranici jednoho zastavěného území dle ust. § 58 odst. 1 SZ tvoří čára vedená po hranici parcel, a to mimo výjimečné případy. S ohledem k přístupu vymezování jednotlivých zastavěných území v územním plánu a k charakteru území v předmětné lokalitě není důvod pro výjimku pro tento případ, kdy by bylo nutné hranici vést mimo hranice parcel. Naším záměrem je využít pozemky v našem vlastnictví plnohodnotně a účelně. Jsme ochotni za určitých podmínek strpět rozumné vedení komunikace zpřístupňující i pozemky dalších vlastníků v lokalitě, tedy napojení zástavby západní části Dražkovic přes pozemky v našem vlastnictví (viz výše). Tímto deklarujeme součinnost při jeho realizaci.

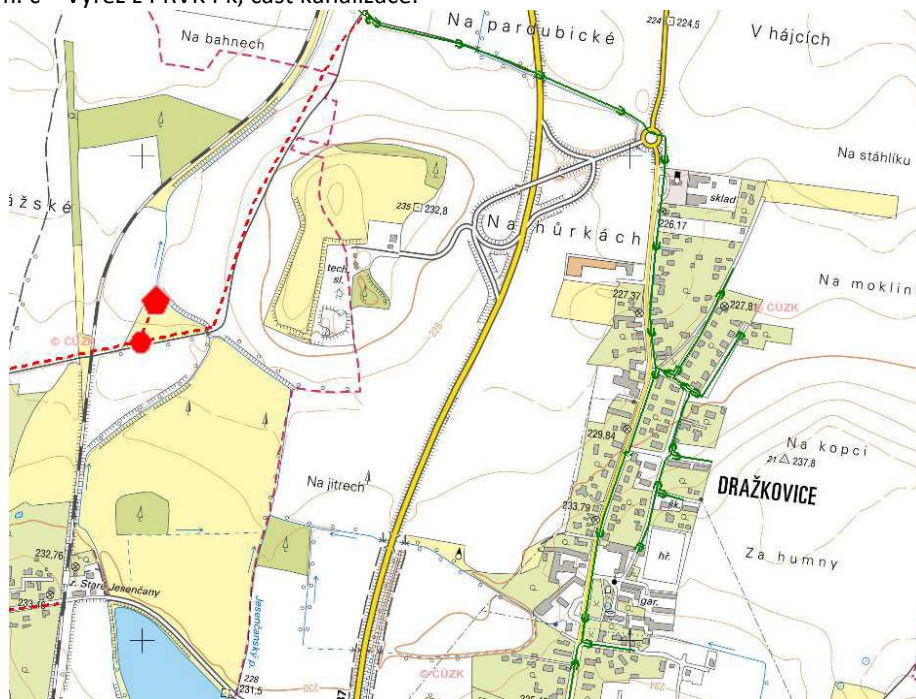
h) Máme v plánu intenzivněji využít i části pozemku p.č. 229/33 ležící západně od realizované první etapy autosalonu. Stejně tak i jeho části ležící severně od stávající komunikace. Podáním námítky de facto žádáme o vytvoření podmínek pro možnost tohoto jejich využití. V případě, že to nebude vydáním nového územního plánu umožněno, tak Společnost jako řádný hospodář bude nucena vymáhat všechny vzniklé majetkové újm a škody, a to všemi dostupnými prostředky.

K bodu 2.námítky

a) ad úvod bodu 2. - Znepokojující skutečností je, že Odbor hlavního architekta Magistrátu města Pardubic, jako úřad územního plánování a pořizovatel postupuje při pořizování jiných územně plánovacích dokumentací rozdílně. Je prokazatelné, že v jiných případech, kdy se návrh územního plánu či jeho změny projednává na opakovaném veřejném projednání, tak zveřejněná dokumentace v této fázi řízení obsahuje mj. i vyhodnocení veřejného projednání návrhu (minimálně v rozsahu stanovisek dotčených orgánů, vč. elementárních pokynů pro úpravu dokumentace), rozhodnutí o námítkách uplatněných v rámci veřejného projednání (ze strany veřejnosti i oprávněných investorů) a vyhodnocení připomínek.

b) ad bod 2. písm. a) - Společnost je vlastníkem pozemku, který je částečně zahrnutý do zastavitelné plochy 471-Z.

c) ad. bod 2. písm. c – Výřez z PRVK Pk, část kanalizace:



K bodu 3.námítky

a) Vymezení koridorů X01 a X08 vyplývá zřejmě z řešení platných ZÚR Pardubického kraje (D18, D42, D04). ZÚR stanovují šířky těchto koridorů. Současné stanovují v čl. 72b společné úkoly pro územní plánování, kde je mj. uveden úkol „v územních plánech obcí respektovat šířky koridorů dle čl. (72) v nezastavěných územích; v zastavěném území šířku zpřesnit s ohledem na stávající zástavbu a na eliminaci negativních důsledků dopravy (hluk, zhoršení kvality ovzduší) na životní prostředí a veřejné zdraví;“. S ohledem na uvedené skutečnosti v dalších částech této námítky (zejm. ve věci aktualizace zastavěného území) a z důvodu věcné nelogičnosti vymezení „laloku“ koridoru X01, který zabíhá za severní hranici

plochy 471-Z a za severní hranici p.č. 228/4 a zasahuje tak do části pozemku p.č. 229/33, požadujeme úpravu jejich zpřesnění.

b) Vymezení ploch s RZV na předmětném pozemku a vymezení koridorů X01 a X39.



c) Potvrzení zániku věcného práva předkupního, mj. pro pozemek p.č. 229/11, z kterého byl oddělen pozemek p.č. 229/33.

Potvrzení o zániku věcného práva předkupního

Katastrálnímu úřadu pro Pardubický kraj

Katastrální pracoviště Pardubice

počet příloh: 1

Potvrzují zánik věcného práva předkupního k níže uvedeným nemovitostem, zapsaného v katastru nemovitosti na základě (listiny):	
Opatření obecné povahy dle § 101 zák.č. 183/2006 Sb., stavebního zákona - Ohlášení MmP čj. OUP/72/2007/Re a jeho dodatků	
pod číslem řízení Katastrálního úřadu (V,Z): <u>Z -6604/2010-606</u>	
K zániku práva došlo na základě (uveďte ustanovení právního předpisu):	<u>§ 101 odst. 8 z.č. 183/06 Sb.</u>
Právní skutečnosti, které vedly k zániku práva:	<u>Povinný vlastník vyzval oprávněného k využití předkupního práva dle § 101 odst. 5. Oprávněný nemá zájem předkupní právo využít a tím předkupní právo zaniklo dle § 101 ods.8.</u>

Nemovitosti, které byly zatížené věcným právem předkupním:

Katastrální území: Pardubice

Pozemky

parcela	parcelní číslo

KN / ZE ³⁾	st. / p ⁴⁾	kmenové č. /	podlomení	původní katastrální území ²⁾	spoluvlastnický podíl	LV ⁵⁾
KN / ZE ⁴⁾	st. / p ⁴⁾	225	/ 3	Dražkovice	/	396
KN / ZE ⁴⁾	st. / p ⁴⁾	228	/ 7	Dražkovice	/	396
KN / ZE ⁴⁾	st. / p ⁴⁾	229	/ 11	Dražkovice	/	396
KN / ZE ⁴⁾	st. / p ⁴⁾	/	/		/	
KN / ZE ⁴⁾	st. / p ⁴⁾	/	/		/	
KN / ZE ⁴⁾	st. / p ⁴⁾	/	/		/	
KN / ZE ⁴⁾	st. / p ⁴⁾	/	/		/	
KN / ZE ⁴⁾	st. / p ⁴⁾	/	/		/	
KN / ZE ⁴⁾	st. / p ⁴⁾	/	/		/	
KN / ZE ⁴⁾	st. / p ⁴⁾	/	/		/	

Další pozemky jsou uvedeny na přiloženém formuláři „Příloha A – seznam pozemků“ - ano / ne ⁴⁾

Stavby ⁷⁾

Část obce: ⁶⁾

stavba ⁷⁾		na pozemku (parcelní číslo) ⁷⁾			spoluvlastnický podíl	LV ⁵⁾
č.p./č.e. ⁴⁾	způsob využití ²⁾	st. / p ⁴⁾	kmenové č. /	podlomení		
		st. / p ⁴⁾	/	/	/	
		st. / p ⁴⁾	/	/	/	
		st. / p ⁴⁾	/	/	/	
		st. / p ⁴⁾	/	/	/	
		st. / p ⁴⁾	/	/	/	
		st. / p ⁴⁾	/	/	/	

6.112 - 2008

K bodu 4.námítky

- Pro předvídatelnost rozhodování podle územního plánu je zcela zásadní, aby definice pojmů byly pokud možno co nejvíce jednoznačné, aby byla eliminována možnost účelového výkladu podmínek ÚP, který by mohl být zneužitelný a možná (nedbalostně) diskriminační.
- Legislativa určuje, že v územním plánu se má určit intenzita využití stavebních pozemků. Naplňuje stanovená definice tento požadavek?

K bodu 5.námítky

Přípustným využitím platným pro všechny plochy s využitím SK je související dopravní a technická infrastruktura. Tedy je v jejich rámci možné realizovat dopravní infrastrukturu *sloužící primárně pro uspokojení potřeb vymezené plochy s rozdílným způsobem využití a ploch navazujících, zajišťující primárně dopravní napojení a dopravní obsluhu vymezené plochy s rozdílným způsobem využití resp. ploch navazujících, tedy dopravní infrastruktura provozně a funkčně související s vymezenou plochou s rozdílným způsobem využití a plochami navazujícími* (viz pojmy územního plánu).

Další obecné odůvodnění námítky, závěr

Princip dotčení návrhem řešení byl popsán v úvodu. Vydání územního plánu v předložené podobě bude mít jednoznačný vliv na vlastnická práva Společnosti. Z tohoto důvodu je Společnost dotčenou osobou, která uplatňuje tuto námitku. Námitka je uplatněna ve stanovené lhůtě, obsahuje všechny náležitosti.

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). Tato zásada by měla být respektována a domníváme se, že tomu tak v některých částech návrhu, na které výše upozorňujeme, není.

S ohledem na uvedené skutečnosti jsme pevně přesvědčeni, že námitkou požadované a navrhované úpravy územního plánu, případně nastíněné principy úprav (pokud by byla nutná jejich modifikace), jsou legitimní, jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování, s příslušnou legislativou, se základními urbanistickými principy, že mají potenciál obecné prospěšnosti (umožnění využít naši dopravní infrastrukturu, pracovní příležitosti). **Vydání územního plánu v projednávané podobě by pro Společnost generovalo značné majetkové újmý a škody a Společnost by je jako řádný hospodář byla nucena vymáhat všemi dostupnými prostředky, jak bylo již uvedeno i výše.**

Naším cílem a záměrem rozhodně nejsou soudní spory a podobné procesy, které by zbytečně zatěžovali jak Společnost, tak i Město Pardubice. I proto si dovoluujeme požádat, aby našim legitimním záměrům bylo v co možná největší míře vyhověno, návrh ÚP byl upraven, řádně doprojednáno a následně vydán. Společnost má zájem podílet se na kvalitě vystavěného prostředí a rozvoje města Pardubice.

Vymezení území dotčeného námitkou:

Námitka se dotýká i obecných částí ÚP, které jsou aplikovatelné v podstatě v celém území města Pardubice, ale jako vlastní předmětného pozemku tímto vymezujeme území dotčené námitkou na rozsah předmětného pozemku a jeho nejbližší okolí a na rozsah vymezení koridoru X39.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se v části 1 zamítá, v částech 2 a 4 se námitce vyhovuje, v částech 3 a 5 je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 654 a pozemkové parcely č. 229/33 a 471/24, k.ú. Dražkovice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti SALUMAX, s.r.o. V době podání námitky byla namítající společnost STRATOS AUTO, spol. s r.o. 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.

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. vymezení zastavěného území v předmětné lokalitě, přičemž namítající společnost požaduje p.p.č. 229/33 zahrnout do zastavěného území na základě naplnění smyslu definice zastavěného stavebního pozemku, dále požaduje st.p.č. 654 a p.p.č. 229/33 v celém jejich rozsahu vymezit jako stabilizovanou plochu se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“;
2. vymezení koridoru technické infrastruktury X39 (TI.k) v předmětné lokalitě, přičemž namítající společnost brojí proti vedení koridoru středem pozemku, požaduje přehodnotit vymezení koridoru X39 tak, aby jeho vymezení bylo výsledkem koordinace všech zájmů v území i všech záměrů na provedení změn v území (včetně jejích vlastních), a navrhuje, aby byl koridor trasován ideálně tak, aby do předmětných pozemků nezasahoval;
3. vymezení koridorů X01 a VXD001, přičemž namítající společnost požaduje zpřesnit tyto koridory tak, aby žádnou svojí částí nezasahovaly na p.p.č. 229/33;
4. podmínkám prostorového uspořádání stanoveným pro plochy „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, a to v části stanovené míry zastavění pozemku a v části stanoveného podílu zeleně na terénu, přičemž namítající společnost navrhuje upravit stanovený výklad pojmů „míra zastavění pozemku“ a „podíl zeleně na terénu“ tak, aby bylo jednoznačné, k čemu se stanovené omezující parametry vztahují;
5. změně koncepce rozvoje v severozápadní části sídla Dražkovice stanovené platným územním plánem, dále rozporuje i stabilizaci veřejného prostranství na p.p.č. 225/18 v k.ú. Dražkovice.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je celá st.p.č. 654 vymezena jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, p.p.č. 229/33 je vymezena převážně jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, pouze její nejzápadnější část je součástí zastavitelné plochy 471-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ a nepodstatná část navazující na st.p.č. 654 je vymezena jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. P.p.č. 471/24 je vymezena jako stabilizovaná plocha „DS – SILNIČNÍ DOPRAVA“.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

1. V předmětné lokalitě se v rámci úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání změnilo vymezení zastavěného území. Vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska rozsahu se od veřejného projednání nezměnilo, pouze byla namísto zastavitelné plochy 317-Z/SK vymezena stabilizovaná plocha stejné funkce a rozsahu.
2. V předmětné lokalitě byl v rámci úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání vymezen překryvný koridor technické infrastruktury X39 (TI.k).

3. V předmětné lokalitě se vymezení koridoru silniční dopravy X01 a koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury VXD001 od veřejného projednání nezměnilo. V námitce uváděná měněná část koridorů se netýká předmětných pozemků.
4. Podmínky stanovené pro plochy (SK) se od veřejného projednání změnily, podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny.
5. Koncepce rozvoje v předmětné lokalitě se v rámci úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání nezměnila, nezměnilo se ani vymezení p.p.č. 225/18.

V bodech 1., 2. a 4. se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Zamítnutí námitek v bodě 1. je odůvodněno následovně:

1. V průběhu pořizování ÚP Pardubice bylo zastavěné území aktualizováno v každé etapě. Při úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání bylo zastavěné území aktualizováno ke dni 30. 10. 2021 postupem podle § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona a podle stavu, jak byly pozemky evidovány v katastru nemovitostí k tomuto datu. V předmětné lokalitě pak bylo v rámci úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání upraveno na základě nově vzniklé st.p.č. 654.

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.

K tomu dále uvádíme, že dle § 58 odst. 1 stavebního zákona hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

Je třeba zdůraznit, že pojem „zastavěný stavební pozemek“ podle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona není totožný s pojmem „stavební pozemek“ definovaným v § 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona jako *„pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem“*. Vymezením stavebního pozemku argumentuje namítající společnost ve své námitce.

Při vymezení zastavěného území se zohledňují pouze zastavěné stavební pozemky, přičemž hranice zastavěného území je dána buď přímo hranicí parcel nebo aspoň lomovými body na hranicích parcel. Přitom oplocení je pouze pomocným kritériem při posuzování skutečnosti, zda další pozemkové parcely tvoří souvislý celek s obytnými a

hospodářskými budovami. K otázce, jak oplocení determinuje pozemek při vymezení zastavěného území odkazujeme také na judikaturu:

Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 7 As 6/2020-36, odst. 20 uvedl, že „*obci nepřísluší hodnotit zastavěnost pozemku jinak, než jeho porovnáním s dikcí § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona. Pro uvedený závěr svědčí i praktické důvody, neboť nelze požadovat po obci (resp. pořizovateli územního plánu), aby v rámci přípravy územního plánu obcházela jednotlivé pozemky a zjišťovala jejich faktickou zastavěnost.*“ (obdobně srov. i rozsudek NSS ze dne 30. 6. 2011, č. j. 4 Ao 4/2011-59). V citovaném rozsudku č. j. 7 As 6/2020-36, odst. 21, NSS dodává, že oplocení samo o sobě nemůže odůvodnit zahrnutí pozemku do zastavěného území obce: „*Na tomto závěru nic nemění ani samotné oplocení sporného pozemku, neboť toto z hlediska citovaného ustanovení stavebního zákona nepředstavuje definiční prvek zastavěného stavebního pozemku a jeho realizaci nedošlo ke změně jeho využití. Skutečnost, že je sporný pozemek oplocen, aniž by se v rámci tohoto oplocení nacházela ještě jiná parcela s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, tedy nemůže sama o sobě odůvodnit zahrnutí tohoto pozemku do zastavěného území obce.*“

Na základě výše uvedených skutečností, a to jednak ustanovení stavebního a katastrálního zákona a jednak údajů z evidence katastru nemovitostí vyplývá, že oplocení pozemku, reklamní pylon ani vymezení stavebního pozemku v rozhodnutí stavebního úřadu nesplňuje náležitosti pro vymezení zastavěného území dle stavebního zákona.

Zároveň je třeba uvést, že pojem „zastavěné území“ nelze vykládat tak, že na každém pozemku zahrnutém do zastavěného území může být realizována výstavba nebo takový pozemek musí být vymezen jako plocha určená pro výstavbu. Vždy je rozhodné, zda se dotčený pozemek nachází v takové ploše s rozdílným způsobem využití, ve které podmínky využití této plochy umožňují výstavbu realizovat. V praxi územního plánování je naprosto obvyklé, že se uvnitř zastavěného území nacházejí i pozemky, které nejsou zastavěné a nezastavěné mají zůstat např. jako plochy sídelní zeleně. Pouze v plochách s rozdílným způsobem využití umožňujících zastavění lze následně při umísťování a povolování staveb ve vymezeném zastavěném území uplatnit zjednodušující postupy a v tomto smyslu má vymezení zastavěného území význam při umístění a povolení stavby.

Z hlediska vymezení ploch pro zástavbu k předmětné lokalitě uvádíme, že na nynější st.p.č. 654 a části nynější p.p.č. 229/33 byla ve fázi společného jednání, a to v obou projednávaných variantách, vymezena zastavitelná plocha 317-Z se způsobem využití „S – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“, která byla následně na základě výsledků projednání při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání vypuštěna, resp. byla zmenšena pouze na 1/3 rozsahu a nově byla vymezena se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Tato plocha byla následně v etapě opakovaného veřejného projednání vymezena již jako stabilizovaná plocha z důvodu dokončení stavebního záměru.

V rámci společného jednání s plochou 317-Z/S nesouhlasil Krajský úřad Pardubického kraje jako nadřízený orgán územního plánování, který posuzoval zásah zastavitelných ploch do koridorů vymezených v ZÚR PK podle jejich šíře v ZÚR PK. Konkrétně ve svém stanovisku krajský úřad uvedl, že v návrhu územního plánu byly v rozporu s článkem 82b) ZÚR PK do koridoru pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta (vymezeném v šíři 300 m) navrženy nové zastavitelné plochy, mezi kterými byla jmenovaná i plocha 317-Z. V době vydání stanoviska byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, které v čl. 82b) stanovovaly úkol nevymezovat v šířkách koridorů dle čl. 82a) nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní infrastruktury, přičemž pro silnice I. třídy byla v čl. 82a) stanovena šířka 300 m.

Při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání tedy došlo k redukci ploch v okolí koridoru X02 pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat (dle ZÚR PK koridor pro umístění stavby D42) v souladu s ustanovením ZÚR PK a jak bylo již výše uvedeno, část plochy 317-Z/S byla vypuštěna.

Do úpravy návrhu ÚP po společném jednání se dále promítly požadavky dotčených orgánů, v tomto případě zejména Krajské hygienické stanice Pardubického kraje a Ministerstva dopravy z hlediska omezení možností bydlení v sousedství stávajících a zejména potenciálních zdrojů hluku. V tomto konkrétním případě se jedná především o hluk ze silniční dopravy. Plocha 317-Z/S byla navržena v těsné blízkosti silnice II/324, silnice I/37 a jejího navrženého rozšíření na čtyřpruh, ozn. jako koridor X08, a dále v blízkosti koridorů silniční dopravy nadmístního významu pro přeložku silnice I/2, ozn. jako koridory X01 a X02.

Lokalita se dále nachází v těsné blízkosti hranice ochranného hlukového pásma veřejného mezinárodního letiště Pardubice, kde lze očekávat zvýšenou hladinu hluku i z leteckého provozu. Navrhovaná plocha 317-Z/S svým severním okrajem již zasahovala do hlukového pásma letiště A – 85 dB.

Zajistit ochranu objektů bydlení na západním okraji Dražkovic před hlukem ze silnice I/37 dále doporučila i SEA a Krajský úřad Pardubického kraje jako příslušný úřad ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů koncepce – Územního plánu Pardubice na životní prostředí.

Na základě výsledků společného jednání byly následně v rámci úpravy návrhu územního plánu po společném jednání definovány plochy „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, v nichž je ponechána možnost rozvoje bydlení, ovšem jako podmíněně přípustného využití za splnění podmínek ochrany objektů bydlení před hlukem.

Zastavitelná plocha 471-Z/SK, do které zasahuje nejzápadnější část p.p.č. 229/33, byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání na základě požadavku, který statutární město Pardubice uplatnilo k návrhu ÚP pro společné jednání, a to z důvodu naplňování upravené rozvojové vize města. Zastupitelstvo města Pardubice přijalo v listopadu 2015 usnesení, kterým definovalo nový rámec vize rozvoje města zaměřený na posílení města jako regionálního centra, růst počtu obyvatel a zvýšení nabídky pracovních míst. Tento nový přístup se promítl i do usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/1812/2017 a Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017 o výběru varianty a o pokynech pro zpracování návrhu Územního plánu Pardubice, ve kterých požadovalo prověřit další možnosti rozšíření ploch pro bydlení, zejména v rodinných domech, pro výrobu a další komerční aktivity a pro občanskou vybavenost.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem jsou v předmětné lokalitě nyní již stabilizovaná plocha (SK) a zastavitelná plocha 471-Z/SK vymezeny právě v tom rozsahu a s tím způsobem využití, jak byly vymezeny v návrhu pro opakované veřejné projednání a jak byly vymezeny již v návrhu pro veřejné projednání. Rozšíření plochy pro zástavbu v současné době není možné z důvodu existence koridoru silniční dopravy nadmístního významu. V budoucnu po stabilizaci dopravního systému v předmětném území je možné prověřit využití pozemku prostřednictvím změny ÚP.

Do řešení navrženého v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání se promítlo několik obecných principů používaných v ÚP Pardubice. Ve stručnosti je lze shrnout:

1. Zařazení plochy 471-Z do lokality, kde je pro podrobnější prověření území stanoveno vypracování územní studie;
2. V lokalitách, pro které je stanoveno vypracování územní studie nebo regulačního plánu (a až do etapy opakovaného veřejného projednání též dohody o parcelaci), nejsou liniové trasy kanalizace zakresleny ve výkresech I.2e.1 „VÝKRES KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ A ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ“ a I.3 „VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ“;
3. Podmíněnost využití části zastavitelné plochy realizací stavby dopravní nebo technické infrastruktury.

Ad 1. podrobněji uvádíme, že celá plocha 471-Z je zařazena do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-12 Dražkovice – západ.

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie US-12 Dražkovice – západ je nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj bydlení a smíšeného komerčního území, zejména prověřit uspořádání veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury v ploše s ohledem na zajištění logických prostorových a provozních vazeb na navazující stabilizovanou obytnou zástavbu Dražkovic.

Ve vztahu k vymezeným překryvným koridorům je v odůvodnění stanovení podmínky pořízení územní studie uvedeno: *Dále je nutné koordinovat rozvoj plochy se stavbou rozšíření silnice I/37 v úseku Pardubice MÚK Závodíště – Medlešice (koridor X08) a kanalizační stoky Dražkovice západ (koridor X39).*

Ad 2. podrobněji uvádíme, že trasy hlavních kanalizačních stok jsou znázorněny ve výkresech I.2e.1 „VÝKRES KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ A ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ“. Pro tyto trasy platí, že jsou pouze orientační a musí být upřesněny v dalších stupních projektové přípravy. Přitom je potřeba řešit přístupnost tras kanalizace pro zajištění jejich provozu a údržby. ÚP pracuje s obecným principem, že v lokalitách, pro které je stanoveno vypracování územní studie nebo regulačního plánu (a až do etapy opakovaného veřejného projednání též dohody o parcelaci), nejsou trasy kanalizace ve výkrese I.2e.1 zakresleny.

V původním návrhu územního plánu byly vymezeny pouze trasy kanalizačních stok s tím, že jsou vždy liniové, orientační a ve složitějších lokalitách nejsou vymezeny vůbec, protože budou definovány až v rámci územní studie nebo regulačního plánu. Po veřejném projednání došlo k doplnění 4 překryvných koridorů, které jsou zároveň zařazeny mezi VPS. Ustanovení v odstavci (D139) o trasách se tedy týká výhradně liniových tras a nikoliv koridorů. Z tohoto pohledu je v pořádku tvrzení, že „trasy“ (jakožto prvky vyjádření koncepce odpadních vod) nejsou v rozsahu studií vymezeny. Na „koridory“ se toto ustanovení týkající se liniově vymezených tras hlavních kanalizačních stok, jejichž zakres je orientační a v lokalitách řešených územní studií zakresleny nejsou, nevztahuje.

Ad 3. podrobněji uvádíme, že zároveň bylo potřeba do územního plánu zapracovat informaci o uvažované trase napojení kanalizace Dražkovice západ a o podmíněnosti využití části zastavitelné plochy 471-Z realizací této stavby.

V ÚP je pro vybrané plochy stanovena podmíněnost využití části plochy (výjimečně celé plochy), která je v ÚP překryta koridorem pro umístění stavby dopravní nebo technické infrastruktury, realizací této stavby. Důvodem je ochrana koridoru před umístěním staveb nebo před jinými změnami, které by znemožnily nebo ztížily budoucí využití koridoru pro stavbu, pro kterou je určen. Pořadí změn v území je zobrazeno v samostatném výkrese grafické části ÚP, ve výkrese I.4 „VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ“ v souladu s oddílem I. odst. 3 písm. d) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

V bodě 2. se uplatněné námitky vyhovuje:

Požadavek oprávněného investora Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s., uplatněný k předmětné lokalitě v rámci veřejného projednání byl následující:

(D131) Doplnit text: „Územní plán ukládá.....Dražkovice-západ (označení US-12)“

Do situace „12 el TI voda “ doplnit a označit trasu pro novou samostatnou oddílnou stoku v trase sever-jih s napojením do stoky Df v prostoru severozápadně od kruhové křižovatky Dražkovice. Nesouhlasíme s napojením kanalizace rozvojových ploch v této oblasti na stávající páteřní stoku procházející obcí.

A dále:

Chybí návrh odkanalizování území Dražkovice -západ - viz odd.L. Vymezení ploch pro zpracování územní studie (US-12). Nesouhlasíme s napojením kanalizace rozvojových ploch na stávající páteřní stoku procházející obcí.

Požadavek oprávněného investora řešit napojení kanalizace v této části území bylo nutné do dokumentace promítnout. A z tohoto důvodu tak územní plán v rámci návrhu pro opakované veřejné projednání vymezil koridor X39 pro umístění stavby napojení kanalizace ze západní části Dražkovic pro zajištění funkčnosti systému odvádění a čištění odpadních vod. Koridor X39 byl koncepčně vymezen pouze pro nové napojení kanalizace do stoky Df v prostoru severozápadně od kruhové křižovatky Dražkovice, neboť napojení na stávající páteřní stoku procházející obcí nelze realizovat. Ve formě koridoru veřejně prospěšné stavby byl vymezen na základě požadavku oprávněného investora (Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s.), jakožto významnější záměr na kanalizační síti v předmětném území.

Na základě přijatých námitek k navrženému koridoru technické infrastruktury s ozn. X39 bylo v rámci vyhodnocování opakovaného veřejného projednání v roce 2025 s tímto oprávněným investorem svoláno jednání, z něhož vyplynul závěr, že trasa dané kanalizační stoky již nebude vymezena jako VPS (č.j. MmP 23997/2025). Nejvhodnější trasa vedení technické infrastruktury bude prověřena v rámci stanovené územní studie US-12.

V rámci úprav návrhu územního plánu po opakovaném veřejném projednání je koridor X39 z návrhu územního plánu odstraněn, resp. je nahrazen trasou hlavní kanalizační stoky Tk25, viz výkres I.2e.1 VÝKRES KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VODNÍ A ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ.

Trasa hlavní kanalizační stoky Tk25 je pouze orientační a bude upřesněna v dalších stupních projektové přípravy.

V bodě 4. se uplatněné námitky vyhovuje:

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání jsou pojmy „míra zastavění pozemku“ a „podíl zeleně na terénu“ definovány takto:

Míra zastavění pozemku – maximální procentní podíl zastavěné plochy nadzemními stavbami k celkové ploše pozemku, resp. vymezené plochy či zóny; do zastavěné plochy se nepočítají zpevněné komunikační a manipulační plochy; ty lze realizovat pouze v plošném rozsahu tak, aby nedošlo k redukci plochy potřebné pro zajištění minimálního podílu zeleně na terénu.

Podíl zeleně na terénu – poměr výměry plochy vegetačních úprav na terénu, tedy na ploše, pod níž není půdní profil oddělen od podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a vsak srážkových vod) k celkové výměře dané plochy, tedy pozemku či souboru pozemků v areálu, na nichž je umísťována či povolována stavba.

Územní plán stanovil míru zastavění pozemku, do které se nezapočítávaly zpevněné plochy (resp. komunikační a manipulační plochy) zejména za účelem regulace hmot budov, dále pak stanovil 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 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.

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.

Nově jsou podíl zastavění a podíl zeleně jako součást podmínek prostorového uspořádání definovány takto:

Podíl zastavění představuje maximální podíl zastavěné plochy budovou / budovami (nevztahuje se na zpevněné plochy) 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.

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.

V bodech 3. a 5. se uplatněná námitka netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.

V souladu se stavebním zákonem se tedy na opakovaném veřejném projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Zde lze například citovat rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50A 15/2014 – 50 ze dne 16. 12. 2014: *upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námitky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovně omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námitky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námitky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námitky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. A dále: Opačný přístup, tedy přípuštění námitky všech vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. A dále: Jsou-li i přes shora učiněné závěry námitky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námitky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námitky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Na námitky podané neoprávněnou osobou přitom není důvodu nahlížet jinak. O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.*

Nad rámec výše uvedeného dále k bodu 3. uvádíme, že koridor silniční dopravy X01 a koridor pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury VXD001 musí být v ÚP Pardubice vymezeny, protože jsou vymezeny v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

Soustava územně plánovací dokumentace (ve spojení s politikou územního rozvoje) je založena na hierarchické struktuře, na závaznosti politiky územního rozvoje a nadřazených stupňů územně plánovací dokumentace pro stupně navazující a z toho vyplývajícím požadavku na jejich soulad.

Podle § 36 odst. 3 stavebního zákona zásady územního rozvoje v nadmístních souvislostech území kraje zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje a územním rozvojovým plánem, a současně také určují strategii pro jejich naplňování a koordinují územně plánovací činnost obcí.

Podle § 36 odst. 5 stavebního zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území.

Podle § 43 odst. 3 stavebního zákona územní plány v souvislostech a podrobnostech území jednotlivých obcí zpřesňují a rozvíjejí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje, s politikou územního rozvoje a s územním rozvojovým plánem.

Územní plány stanovují koncepci veřejné infrastruktury, tj. mimo jiné i koncepci dopravní infrastruktury, jejíž součástí jsou i koridory nadmístních dopravních záměrů. Tyto koridory nadmístních dopravních záměrů se v územních plánech vymezují, případně zpřesňují.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 vymezují „koridor pro umístění stavby D18 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihozápadní obchvat“.

ÚP Pardubice zpřesňuje tento koridor vymezený v ZÚR PK a vymezuje koridor silniční dopravy X01 (DS.k) pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihozápadní obchvat včetně všech staveb a zařízení nezbytných k realizaci a provozu této stavby. Šířka koridoru je 100 m s lokálními rozšířeními v místě napojení na stávající silnici I/2 (ulice Přeloučská) a v místě napojení na silnici I/37 pro novou MÚK Dražkovice.

Zpřesnění koridoru se provádí, pokud je zpracovaná podrobnější dokumentace (studie, projektová dokumentace apod.). Pokud taková dokumentace není, je možné koridor zpřesnit na základě charakteru území, zohlednění limitů využití území a dalších informací, tedy podle znalosti území a aktuálního stavu.

Z hlediska požadavků ZÚR PK na vymezování koridorů dopravní infrastruktury zmiňujeme tento uvedený v čl. (72b) písm. b):

v územích dotčených koridory nevymezovat nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní a technické infrastruktury; tato podmínka se nevztahuje na zastavitelné plochy dotčené koridory, které byly vymezeny v ZÚR nebo v aktualizaci ZÚR později než tyto dotčené zastavitelné plochy; pro posouzení časové následnosti je rozhodující datum účinnosti územně plánovacích dokumentací.

K bodu 5. dále uvádíme, že v případě nového ÚP Pardubice se jedná o zcela novou územně plánovací dokumentaci, novou koncepci rozvoje území, která nemá za povinnost zcela respektovat urbanistickou koncepci předchozího územního plánu, přestože z ní může vycházet. Tato nová územně plánovací dokumentace je pořizována již za jiných okolností než ta předešlá.

Jako relevantní změnu okolností lze uvést především stavební zákon č. 183/2006 Sb. (včetně jeho prováděcích vyhlášek) a jeho požadavky na vymezování zastavitelných ploch, které při vymezování ploch podle zákona č. 50/1976 Sb. nebyly uplatňovány. Záměry ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, resp. ještě z ÚP VÚC byly do ÚPm Pardubice propřesněny změnou územního plánu za jiných podmínek, než platí pro nově pořizovaný územní plán. Dále je třeba zmínit, že dotčené orgány uplatňují stanoviska z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů rovněž podle současné legislativy a bez ohledu na vymezení zastavitelných ploch v předešlé územně plánovací dokumentaci.

Tyto skutečnosti pak mají zásadní dopad především pro územní plán jako celek a samozřejmě rovněž pro předmětnou lokalitu.

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 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 ministerstva pro místní rozvoj ve věci výkladu definice pojmu „zastavěný stavební pozemek“

STRATOS AUTO, spol. s r.o.

zastoupená **Martinem Strakošem**, jednatel
Hradec Králové

Námitka podána dne 28. 2. 2022, pod č. j.: MmP 23894/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka proti návrhu Územního plánu Pardubice

Námitka je uplatněná na základě 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").

Společnost je vlastníkem pozemků p. č. 229/33 (druh pozemku orná půda o výměře 15 594 m²) a p. č. 471/24 (ostatní plocha, 400 m²) v k. ú. Dražkovice, LV č. 855, (dále jen pozemek p. č. 229/33 a pozemek p. č. 471/24)

Návrh řešení Územního plánu Pardubice (dále jen ÚP) se dotýká pozemků ve vlastnictví Společnosti. ÚP navrhuje na části pozemku p. č. 229/33 stabilizovat plochu se způsobem využití „plocha smíšená nezastavěného území - zemědělská“ (NSz), na části tohoto pozemku dále vymezuje plochu zastavitelnou 317-Z, což je plocha změny s navrženým způsobem využití „plocha smíšená komerční“ (SK) a dále do části tohoto pozemku zasahuje vymezený koridor změny X01, který je současně koridorem silniční dopravy (DS.k) a koridorem VXD001 s možností vyvlastnění. Na pozemku p. č. 471/24 ÚP stabilizuje plochu dopravní infrastruktury - silniční doprava (DS).

Jako dotčená osoba (dle § 52 odst. 2 stavebního zákona) uplatňuji námitku v těchto bodech:

1. Nesouhlasím s rozsahem vymezení zastavitelné plochy 317-Z pouze na části pozemku p. č. 229/33 a současně nesouhlasím s vymezením stabilizované plochy NSz na části pozemku p. č. 229/33. Požaduji vymezení plochy zastavitelné pro způsob využití plocha smíšená komerční (SK) minimálně v rozsahu celého pozemku p. č. 229/33.
2. Nesouhlasím s vymezením koridorů X01 a VXD001 takovým způsobem, kdy tyto koridory zasahují do pozemku p. č. 229/33. Požaduji vymezit tyto koridory tak, aby žádnou svojí částí nezasahovaly do pozemku p. č. 229/33.
3. Nesouhlasím se stanovením podmínky zpracování studie řešení zásobování vodou a kanalizace pro plochu 317-Z.
4. Požaduji opravit podrobné odůvodnění záborů ZPF pro plochu 317-Z/SK tak, aby bylo zohledněno stanovené využití ploch s rozdílným způsobem využití (SK), a požaduji vymezit rozsah plochy 317-Z tak, aby vymezení odpovídalo odůvodnění plochy - zejména dotvoření kompaktního útvaru zástavby Dražkovic, dotvoření oboustranného obestavění ulice (II/324) a efektivní využití existující veřejné infrastruktury a shodný rozsah vymezení v platné ÚPD.
5. Doporučuji precizovat podmínky prostorového uspořádání území - precizovat vymezení zón určujících maximální výšku zástavby, zón určujících typ struktury zástavby a dále precizovat vymezení jader urbanistické lokality, vše ve vazbě na vymezení zastavitelných ploch.

Odůvodnění 1. bodu námitky:

Společnost v roce 2017 získala pozemky p. č. 229/33 a p. č. 471/24 do svého vlastnictví za účelem novostavby autosalonu. V platné územně plánovací dokumentaci města Pardubice (ÚPmP) jsou předmětné pozemky součástí zastavitelné plochy VI/1/a se stanoveným způsobem využití OVp - občanská vybavenost vyšší. Dle platné ÚPD a dle územně plánovací informace o podmínkách využívání území ze dne 12. 5. 2018 (Sp. zn.: OHA/25153/2017/Pv) jsou plochy občanské vybavenosti vyšší územím využitým pro občanskou vybavenost městského, regionálního, příp. nadregionálního významu. Plochy s kódem OVp mají jako přípustné využití hlavní mj. uvedeny stavby a zařízení pro služby. Tomuto využití stavba autosalonu bezpochyby vyhovuje. Jako přípustné využití doplňkové jsou mj. uvedeny účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty, místní obslužné komunikace či odstavné a parkovací plochy osobních automobilů, manipulační plochy dopravní obsluhy, veřejná a vyhrazená zeleň.

Společnost má v současnosti zpracovanou projektovou dokumentaci autosalonu pro společné územní a stavební řízení, kterou v současnosti projednává a v nejbližší době stavebnímu úřadu podá žádost o vydání společného povolení. Záměrem je využít celý pozemek ve vlastnictví Společnosti.

Společnost v minulosti činila a nadále činí nezpochybnitelné kroky, které nezbytně předchází vlastní realizaci stavebního záměru. Vážnost a reálnost našeho záměru potvrzuje skutečnost, že Statutární město Pardubice řeší v souvislosti s předmětným záměrem posun plánovaného přejezdového ostrůvku pro cyklisty, a to v součinnosti a kooperaci se

Společnosti.

V případě zrušení určení pozemku k zastavění vydáním nového územního plánu by Společnosti vznikla prokazatelná majetková újma, kterou by Společnost byla nucena vymáhat všemi dostupnými prostředky, což vyplývá z povinnosti řádného hospodáře.

Zahrnutí celého pozemku p. č. 471/24 do ploch DS - silniční doprava nerozpори, protože mezi přípustným využitím ploch DS jsou mj. uvedeny místní komunikace, ochranná, doprovodná a izolační zeleň, plochy veřejných prostranství. S tímto využitím je náš záměr v souladu.

Dále nerozpори vymezení plochy 317-Z z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití - plocha smíšená komerční, kdy definovaným hlavním využitím je mj. občanské vybavení komerční a zařízení nerušící výroby a nerušících služeb, což našemu zamýšlenému souboru staveb vyhovuje.

Tento bod námítky odkazuje na cíl územního plánování, který je stanoven v § 18 odst. (2) stavebního zákona „územní plánování 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“. Tento cíl bude splněn, pokud bude zachována možnost zastavění v rozsahu, který stanovil platný ÚP.

Odůvodnění 2. bodu námítky:

Společnost získala pozemek p. č. 229/33 do svého vlastnictví v roce 2017. Před touto transakcí původní majitel pozemku p. č. 229/11, ze kterého byl později oddělen pozemek 229/33, jako povinný vlastník vyzval oprávněného k využití předkupního práva dle § 101 odst. 5, oprávněný neměl zájem předkupní právo využít a tím předkupní právo zaniklo dle § 101 odst. 8.

Oddělení pozemku p. č. 229/33 přesně koresponduje s vymezením zastavitelných ploch v platné ÚPD. Připravovaný záměr autosalonu Společnosti popsaný výše předpokládá využití celého pozemku p. č. 229/33. S ohledem na skutečnost, že platná ÚPD vytváří dostatečné podmínky pro záměry přeložky silnic I/2 i pro rozšíření silnice I/37 je minimálně diskutabilní, zda rozšíření koridorů X01 a VXD001 nad rámec ploch pro dopravní systémy v platné ÚPD je provedeno v nezbytně nutné míře, zda se jedná o nejšetrnější způsob vedoucí k zamýšlenému cíli a zda je pro realizaci těchto záměrů nezbytně zasahovat pozemek p. č. 229/33.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti vymezení částí koridorů X01 a VXD001 (jako koridoru s možností vyvlastnění) tak, že zasahují do pozemku p. č. 229/33, postrádá smysl, a proto požadují úpravu jejich vymezení.

Odůvodnění 3. bodu námítky:

V textové části návrhu územního plánu je pravděpodobně chyba, která vznikla při úpravě návrhu po společném jednání resp. po výběru výsledné varianty, kdy je plocha 317-Z uvedena v podmínkách pro využití plochy smíšené obytné (SO), v části specifické podmínky. Je stanovena „podmínka zpracování studie řešení zásobování vodou a kanalizace“. Tato podmínka není vůbec odůvodněna, podoba a náležitosti této „studie“ nejsou v dokumentaci specifikovány a popsány, není zřejmé, kdo by studii schvaloval apod., plocha 317-Z je nově vymezena jako plocha SK (nikoliv SO). Při přípravě výše uvedených projektových dokumentací autosalonu byly podmínky řešení zásobování vodou a kanalizace stanoveny standardně společností VaK Pce a. s.

Z těchto skutečností vyplývá, že tato podmínka není odůvodnitelná.

Odůvodnění 4. bodu námítky:

V podrobném odůvodnění záborů ZPF pro plochu 317-Z / SK je mj. uvedeno: „Plocha je ve shodném rozsahu vymezena v rámci vydaných VI. Změn ÚPm jako plocha pro občanskou vybavenost vyšší - obchod (s označením VI/1/a); způsob využití se mění na plochu smíšenou komerční. Plocha je vymezena podél hlavní komunikace v Dražkovicích z důvodu dotvoření oboustranného obestavění ulice a efektivního využití existující veřejné infrastruktury. Plocha dotváří kompaktní útvar zástavby Dražkovic.“ Grafické vymezení tomuto logickému a správnému popisu neodpovídá a požadují proto plochu 317-Z vymezit v souladu s tímto odůvodněním - tj. jako plochu dotvářející kompaktní útvar zástavby, tj. v logické návaznosti na zastavěné území navazujícího stabilizovaného areálu (SK) a v návaznosti na západní hranici zastavitelné plochy 471-Z, tj. minimálně v rozsahu celého pozemku 229/33.

Dále je v odůvodnění uvedeno: „Plocha je vymezena z důvodu nutné stabilizace počtu a struktury obyvatel města Pardubice, předcházení úbytku obyvatel a s cílem postupného zvyšování kvality bydlení na území města. Vytvořením dostatečné nabídky ploch pro bydlení v oddělených sídlech jsou zajištěny předpoklady pro stabilizaci sídelní struktury a demografického vývoje na území města.“ Tato část textu je pravděpodobně pozůstatkem původního vymezení pro funkci smíšenou obytnou, a proto ji navrhuji z textu odůvodnění vypustit.

Odůvodnění 5. bodu námítky:

Vymezení některých „zón určujících maximální výšku zástavby“, „zón určujících typ struktury zástavby“ a vymezení jednoho z „jader urbanistické lokality“ se neshoduje s vymezenými plochami umožňujícími zástavbu. Tento rozpor v urbanistické koncepci doporučuji odstranit a jednotlivé vymezené jevy koordinovat, a to za účelem srozumitelnosti a

jednoznačnosti dokumentace.

Odůvodnění námítky celkové:

Princip dotčení návrhem řešení byl popsán v úvodu, vydání dokumentace bude mít jednoznačný vliv na vlastnické právo. Z tohoto důvodu je Společnost dotčena osobou, která uplatňuje tuto námitku.

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). Tato zásada by měla být respektována.

Vymezení území dotčeného námitkou:

- pozemek p. č. 229/33 a pozemek p. č. 471/24 v k. ú. Dražkovice

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 229/33 a 471/24, k.ú. Dražkovice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti SALUMAX, s.r.o. V době podání námítky byla namítající společnost STRATOS AUTO, spol. s r.o. vlastníkem uvedených pozemků.

Námítka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. vymezení zastavitelné plochy pouze na části p.p.č. 229/33, přičemž namítající společnost požaduje vymezení zastavitelné plochy se způsobem využití „SK – plocha smíšená komerční“ minimálně v rozsahu celého pozemku p.p.č. 229/33;
2. vymezení koridorů X01 a VXD001, přičemž namítající společnost požaduje vymezení těchto koridorů tak, aby žádnou svojí částí nezasahovaly na p.p.č. 229/33;
3. stanovení podmínky zpracování studie řešení zásobování vodou a kanalizace pro plochu 317-Z;
4. odůvodnění záborů ZPF pro plochu 317-Z/SK, přičemž namítající společnost ho požaduje opravit tak, aby bylo zohledněno stanovené využití ploch s rozdílným způsobem využití (SK), a požaduje vymezení rozsah plochy 317-Z tak, aby vymezení odpovídalo odůvodnění plochy – zejména dotvoření kompaktního útvaru zástavby Dražkovic, dotvoření oboustranného obestavění ulice (II/324) a efektivní využití existující veřejné infrastruktury a shodný rozsah vymezení v platné ÚPD;
5. podmínkám prostorového uspořádání území, přičemž namítající společnost doporučuje precizovat vymezení zón určujících maximální výšku zástavby, zón určujících typ struktury zástavby a dále precizovat vymezení jader urbanistické lokality, vše ve vazbě na vymezení zastavitelných ploch.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmě z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je p.p.č. 229/33 vymezena převážně jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“, pouze její nejzápadnější část je součástí zastavitelné plochy 471-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ a nepodstatná část navazující na st.p.č. 654 je vymezena jako stabilizovaná plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. P.p.č. 471/24 je vymezena jako stabilizovaná plocha „DS – SILNIČNÍ DOPRAVA“.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

1. V předmětné lokalitě se vymezení ploch z hlediska způsobu využití a z hlediska rozsahu od veřejného projednání nezměnilo, pouze byla namísto zastavitelné plochy 317-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ vymezena v souladu s požadavky stavebního zákona stabilizovaná plocha stejné funkce a rozsahu – tedy bez označení, jelikož v předmětném území došlo k realizaci stavebního záměru.

V předmětném území bylo prověřováno vymezení zastavitelné plochy (pod označením 317-Z) již v rámci společného jednání, a to v obou projednávaných variantách návrhu územního plánu, kdy byla konkrétně vymezena zastavitelná plocha 317-Z se způsobem využití „S – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“, a to ve směru ke kruhovému objezdu v Dražkovicích, tj. i přes část zmiňovaného pozemku p. č. 229/33. Tato zastavitelná plocha byla následně na základě výsledků projednání při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání zmenšena pouze na 1/3 rozsahu a nově jí byl přidělen způsob využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Jak již bylo uvedeno v úvodu vyhodnocení tohoto bodu námítky, tato plocha

byla následně v etapě opakovaného veřejného projednání vymezena již jako stabilizovaná plocha z důvodu dokončení stavebního záměru.

V rámci společného jednání s rozsahem vymezení zastavitelné plochy 317-Z určené pro plochu se způsobem využití S – plochy smíšené obytné nesouhlasil Krajský úřad Pardubického kraje jako nadřízený orgán územního plánování, který posuzoval zásah zastavitelných ploch do koridorů vymezených v ZÚR PK podle jejich šíře v ZÚR PK. Konkrétně ve svém stanovisku krajský úřad uvedl, že v návrhu územního plánu byly v rozporu s článkem 82b) ZÚR PK do koridoru pro umístění stavby D42 – přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta (vymezeném v šíři 300 m) navrženy nové zastavitelné plochy, mezi kterými byla jmenovaná i plocha 317-Z. V době vydání stanoviska byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, které v čl. 82b) stanovovaly úkol nevymezovat v šířkách koridorů dle čl. 82a) nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní infrastruktury, přičemž pro silnice I. třídy byla v čl. 82a) stanovena šířka 300 m.

Při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání tedy došlo k redukci ploch v okolí koridoru X02 pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat (dle ZÚR PK koridor pro umístění stavby D42) v souladu s ustanovením ZÚR PK a jak bylo již výše uvedeno, část plochy 317-Z byla vypuštěna.

Do úpravy návrhu ÚP po společném jednání se dále promítly požadavky dotčených orgánů, v tomto případě zejména Krajské hygienické stanice Pardubického kraje a Ministerstva dopravy z hlediska omezení možností bydlení v sousedství stávajících a zejména potenciálních zdrojů hluku. V tomto konkrétním případě se jedná především o hluk ze silniční dopravy. Zastavitelná plocha 317-Z byla navržena v těsné blízkosti silnice II/324, silnice I/37 a jejího navrženého rozšíření na čtyřpruh, ozn. jako koridor X08, a dále v blízkosti koridorů silniční dopravy nadmístního významu pro přeložku silnice I/2, ozn. jako koridory X01 a X02.

Předmětné území se dále nachází v těsné blízkosti hranice ochranného hlukového pásma veřejného mezinárodního letiště Pardubice, kde lze očekávat zvýšenou hladinu hluku i z leteckého provozu. Zastavitelná plocha 317-Z/S svým severním okrajem již zasahovala do hlukovém pásma letiště A – 85 dB.

Zajistit ochranu objektů bydlení na západním okraji Dražkovic před hlukem ze silnice I/37 dále doporučila i SEA a Krajský úřad Pardubického kraje jako příslušný úřad ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů koncepce – Územního plánu Pardubice na životní prostředí.

Na základě výsledků společného jednání byly následně v rámci úpravy návrhu územního plánu po společném jednání definovány plochy „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, v nichž je ponechána možnost rozvoje bydlení, ovšem jako podmíněně přípustného využití za splnění podmínek ochrany objektů bydlení před hlukem.

Do nejzápadnější části pozemku p. č. 229/33 dále zasahuje zastavitelná plocha 471-Z určena pro plochu se způsobem využití SK – plocha smíšená komerční, která byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání na základě požadavku, který Statutární město Pardubice uplatnilo k návrhu ÚP pro společné jednání, a to z důvodu naplňování upravené rozvojové vize města. Zastupitelstvo města Pardubice přijalo v listopadu 2015 usnesení, kterým definovalo nový rámec vize rozvoje města zaměřený na posílení města jako regionálního centra, růst počtu obyvatel a zvýšení nabídky pracovních míst. Tento nový přístup se promítl i do usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/1812/2017 a Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017 o výběru varianty a o pokynech pro zpracování návrhu Územního plánu Pardubice, ve kterých požadovalo prověřit další možnosti rozšíření ploch pro bydlení, zejména v rodinných domech, pro výrobu a další komerční aktivity a pro občanskou vybavenost.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem jsou v předmětné lokalitě nyní již stabilizovaná plocha (SK) a zastavitelná plocha 471-Z vymezeny po jejich projednání s dotčenými orgány právě v tom rozsahu a s tím způsobem využití, jak byly vymezeny v návrhu pro opakované veřejné projednání a jak byly vymezeny již v návrhu pro veřejné projednání. Rozšíření plochy pro zástavbu v současné době není možné z důvodu existence koridoru silniční dopravy nadmístního významu. V budoucnu po stabilizaci dopravního systému v předmětném území je možné prověřit využití pozemku prostřednictvím změny ÚP.

2. V předmětné lokalitě se vymezení koridoru silniční dopravy X01 a koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury VXD001 od veřejného projednání nezměnilo.

3. Stanovení podmínky zpracování studie řešení zásobování vodou a kanalizace pro plochu 317-Z se v rámci úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání změnilo v tom smyslu, že tato podmínka byla vypuštěna, stejně tak označení lokality jako „317-Z“ bylo vypuštěno. Namísto zastavitelné plochy 317-Z byla vymezena stabilizovaná plocha stejné funkce a rozsahu – tedy bez označení.

4. Jak již bylo uvedeno v rámci vyhodnocení bodu 3 této námítky, plocha 317-Z byla v návrhu pro opakované veřejné projednání vypuštěna, resp. plocha vymezená jako zastavitelná s označením 317-Z byla převedena do ploch stabilizovaných se způsobem využití SK – Plocha smíšená komerční. K záboru ZPF u stabilizované plochy již došlo, v aktuálním návrhu územního plánu tak se již nezdůvodňuje.

5. Podmínky prostorového uspořádání území se v rámci úpravy návrhu územního plánu po veřejném projednání změnily, namítající společnost pouze obecně doporučuje jejich precizaci. Konkrétně však neuvádí požadavky na úpravu podmínek prostorového uspořádání. Pořizovatel si není vědom konkrétních rozporů v urbanistické koncepci, které zmiňuje podatel v odůvodnění své námítky.

Dle posouzení pořizovatele se tato námitka váže k námitce č. 86/A (č.j. MmP 37240/2022) a z jejího textu lze identifikovat, že záměrem podatele bylo uplatnit námitku v rámci veřejného projednání, které proběhlo v roce 2018. Odpovídají tomu tvrzení v textu námítky o tom, že namítající společnost má v současnosti zpracovanou projektovou dokumentaci autosalonu pro společné územní a stavební řízení, kterou v současnosti projednává a v nejbližší době stavebnímu úřadu podá žádost o vydání společného povolení. Stejně jako uváděná výměra p.p.č. 229/33 (která zahrnuje i později oddělenou st.p.č. 654) a nové podání téhož podatele k již správné dokumentaci.

Z důvodu procesní opatrnosti se pořizovatel i přesto touto námitkou zabýval, učinil návrh rozhodnutí o této námitce, které řádně zdůvodnil.

Uplatněná námitka se vztahuje k dokumentaci z předchozí etapy, netýká se částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.

V souladu se stavebním zákonem se tedy na opakovaném veřejném projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Zde lze například citovat rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50A 15/2014 – 50 ze dne 16. 12. 2014: *upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námítky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námítky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námítky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námítky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. A dále: Opačný přístup, tedy přípuštění námitek všech vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. A dále: Jsou-li i přes shora učiněné závěry námítky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námítky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námítky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Na námítky podané neoprávněnou osobou přitom není důvodu nahlížet jinak. O takových námitkách se tudíž věcně nerozhoduje.*

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 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. 87

Ing. arch. Dana Suchánková
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37719/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Jako vlastník pozemku 117/27 v k.ú. Rosice nad Labem jsem dotčená návrhem řešení ÚP – nesouhlasím se změnou využití stávajícího areálu na ppč. st. 1094, st. 1037, st. 1744, 117/6, st. 788, st. 1540, 117/15, 117/7, 117/33, 117/32 v k.ú. Rosice nad Labem, které jsou situovány v blízkosti mého pozemku. V projednávané ÚPD jsou pozemky areálu **nově** vymezeny jako plochy VL (lehká výroba a skladování) s dopravní obsluhou komunikací v sousedství mého pozemku, což významně ovlivňuje rekreační využití mého pozemku. Žádám o ponechání funkčního využití těchto pozemků tak, jak bylo navrhováno v předchozí etapě ÚP, t.j. k veřejnému pro jednání.



Výřez hlavního výkresu projednávané ÚPD

Odůvodnění námitky:

Stávající areál na výše uvedených pozemcích slouží pro obchod a služby (sídla a prodejní plochy různých firem). V sousedství jsou vymezeny plochy SO – smíšené obytné a plochy RZ – rekreace v zahrádkových osadách. *Nově upravené využití stabilizovaných ploch (VL) se neslučuje se stávajícím využitím ploch a v případě jeho ponechání bude téměř jakékoliv využití v souladu s navrhovaným přípustným i podmíněně přípustným využitím negativně ovlivňovat okolní plochy bydlení a rekreace.* Už v současné době dochází k zatížení území hlukem a prachem navazujících ploch zejména z dopravy, která zásobuje stávající areál. Zahrádkáři si opakovaně stěžují na MO Rosice nad Labem. Také dopravní napojení zejména pro větší vozidla je z hlediska rozhledových poměrů a výškového uspořádání stávající křižovatky velice problematické až nemožné. Podél stávajících zahrádek je trasován hlavní přístup do rekreačního zeleného pásu podél Labe, je tudíž také vedena cyklistická trasa a území je velmi intenzivně užíváno také pěšími (rodiče s dětmi, s kočárky, sportovci na kolečkových bruslích apod.). Takže jakákoliv aktivita nebo využití ploch navyšujících intenzitu dopravy v tomto území, na této stávající komunikaci, je nežádoucí až nepřipustná.

Jihovýchodní část Rosic nad Labem je i nadále územním plánem určena pro rekreační využití, pro rozvoj zahrádkových osad – vymezené plochy jižněji, proto by k navrhovanému i stávajícímu funkčnímu využití by mělo být přihlédnuto, a i nadále vytvářeny podmínky pro jeho rozvoj. Vymezení ploch VL – lehká výroba a skladování rozhodně není považováno za vhodné funkční využití v návaznosti na obytné a rekreační území.

Při územním plánování by měly být v tomto území vytvářeny podmínky rozvoje s ohledem na stávající respektované využití území, s ohledem na zachování stávajících hodnot, na rekreační potenciál území, zachování prostupnosti území do navazujícího rekreačního území. Také v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje (Úplné znění po Aktualizaci č. 3) je stanovena priorita územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území..., která není návrhem ÚP v tomto území dodržena: *(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje. Přitom se soustředit zejména na: ... odst. h) vhodné uspořádání ploch v území, a tím předcházet střetům neslučitelných činností, zejména chránit obytná a rekreační území dostatečnou vzdáleností před negativními vlivy z koncentrované výrobní činnosti a z dopravy.*“

Domnívám se, že zpracovatel v předchozí etapě tento základní princip urbanismu a územního plánování zohledňoval, proto v návaznosti na obytné a rekreační území plochy lehké výroby a skladování vymezeny nebyly a byl daleko citlivěji volen způsob využití. Možné vhodné způsob využití by bylo např. SK – plocha smíšená komerční, vzhledem k širokému pojetí hlavního využití také SO - pl. smíšené obytné (samozřejmě, že bydlení v blízkosti železničního koridoru není vhodné...)

GÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo	117/27/1
Obec	Pardubice 1500345/1
Katastrální území	Rosice nad Labem 751205
Číslo listu	1002
Výměra (m²)	251
Typ pozemku	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list	2854
Účel výměry	Základní v SÚTK
Druh pozemku	zahradka

Vlastník, jiná oprávnění

Vlastnický právo

Suchánková Dana Ing. arch., Sedláčkova 433, Pohořelky, 50000 Pardubice

Způsob ochrany nemovitosti

Stav

zemědělský půdní fond

Seznam BPJ

BPJ	Význam
1000/1	41
1010/1	210

Omezení vlastnického práva

Nepouze evidované právní omezení

Jiné záplavy

Nepouze evidované právní omezení

Proveďte změny (Výhledy na katastrální území, nemovitosti, výhledy na katastrální území, výhledy na katastrální území, výhledy na katastrální území)

Nemovitost je v členění území, kde státní správa katastru nemovitostí ČR vykonává katastrální území, katastrální území, katastrální území, katastrální území

Zobrazení údajů mají informativní charakter. Platnost dat k 29.03.2022 13:00.

(doložení mého vlastnického vztahu k pozemku p.č. 117/27, kopie z internetového nahlížení do KN, www.nahlizenidokn.cuzk.cz)

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 117/27, k.ú. Rosice nad Labem, vlastní dle údajů v KN paní Ing. arch. Dana Suchánková. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Námítka směřuje proti vymezení st.p.č. 1094, 1037, 1744, 788, 1540 a p.p.č. 117/6, 117/15, 117/7, 117/33, 117/32 v k.ú. Rosice nad Labem, které jsou situovány v blízkosti pozemku ve vlastnictví namítající, jako plochy „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Namítající žádá o ponechání funkčního využití těchto pozemků tak, jak bylo navrhováno v předchozí etapě ÚP, a to jako plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

V návrhu ÚP pro 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. 1094, 1037, 1744, 788, 1540 a p.p.č. 117/6, 117/15, 117/7, 117/33, 117/32 vymezeny jako stabilizovaná plocha „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky vymezeny jako plocha „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“.

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

V jednotlivých etapách projednání návrhu územního plánu se vymezení této lokality několikrát měnilo.

V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl průmyslový areál vymezený podél železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové a rozkládající se po obou stranách ulice Generála Svobody vymezen pro komerční plochu (SK).

Při úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání byl areál rozkládající se severně od ulice Generála Svobody vymezen pro lehkou výrobu (VL), která odpovídá ploše pro výrobu nerušící (VN) z předchozích etap projednání územního plánu. Tato úprava byla provedena na základě námitek podaných vlastníky objektů umístěných v této severní části průmyslového areálu, kteří nesouhlasili se změnou využití tohoto území na navrhovanou smíšenou komerční plochu a žádali zachování funkčního využití lehká výroba v souladu s tím, jak je toto území vymezeno v platném ÚPm Pardubice. Těmto námitkám bylo vyhověno. Areál byl v minulých letech zcela zrekonstruován a prostory jsou využívány pro výrobu, skladování a prodej. Dále se areál nachází v těsné blízkosti nádraží a čtyřproudé silnice I/37. Areály v této oblasti mají vyřešenou dopravní obslužnost.

Území jižně od ulice Generála Svobody, které je předmětem námítky nyní uplatňované v rámci opakovaného veřejného projednání, bylo do ploch (VL) zařazeno z důvodu ucelenosti lokality podél železniční trati.

V rámci veřejného projednání podali vlastníci objektů umístěných v průmyslovém areálu námitku týkající se nesouhlasu se změnou využití tohoto území z lehké výroby na navrhovanou smíšenou komerční plochu. Areál byl v minulých letech zcela zrekonstruován a prostory jsou využívány pro výrobu, skladování a prodej. Dále se areál nachází v těsné blízkosti nádraží a čtyřproudé silnice I/37. Areály v této oblasti mají vyřešenou dopravní obslužnost. S ohledem na výše uvedené skutečnosti vlastníci žádali o zachování tohoto území s funkčním využitím lehká výroba.

Této námitce uplatněné v rámci veřejného projednání bylo vyhověno a na základě pokynů k úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání byl areál vymezený podél železniční trati č. 031 Pardubice – Hradec Králové a rozkládající se po obou stranách ulice Generála Svobody vymezen pro lehkou výrobu (VL), která odpovídá ploše pro výrobu nerušící (VN) z předchozích etap projednání územního plánu.

V rámci zpracování návrhu rozhodnutí o námitce uplatňované v rámci opakovaného veřejného projednání vlastníkem sousední nemovitosti pořizovatel znovu prověřil vymezení předmětné lokality, přičemž uvažil definice ploch s rozdílným způsobem využití, jak jsou uvedeny ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, a to ploch smíšených obytných v § 8 a ploch výroby a skladování v § 11 této vyhlášky, a dále také pojetí těchto ploch v ÚP Pardubice.

V ÚP Pardubice jsou plochy smíšené členěny na plochy smíšené obytné, plochy smíšené komerční a plochy smíšené obytně rekreační.

Vymezení ploch smíšených komerčních bylo do ÚP Pardubice zavedeno v důsledku projednání variantního návrhu ÚP pro společné jednání, kdy byl k některým plochám smíšeným obytným dán nesouhlas dotčených orgánů z hlediska nepřijatelnosti hlukové zátěže obytných lokalit ze stávajících i navrhovaných dopravních staveb a zároveň byla v řadě připomínek rozporována navržená transformace komerčních zón na jiný způsob využití, zejména na plochy smíšené obytné. V plochách smíšených komerčních je ponechána možnost rozvoje bydlení, ovšem jako podmíněně přípustného za splnění podmínek ochrany objektů bydlení před hlukem. Stále se však ve své podstatě jedná o plochy smíšené obytné ve smyslu § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Plochy výroby a skladování jsou v ÚP Pardubice členěny z důvodu možného ovlivnění umístování různých charakterů výroby v různých částech území obce, především s ohledem na vztah ploch výroby a skladování k plochám bydlení a rekreace. Výroba a skladování jsou na území města Pardubice reprezentovány plochami těžké výroby (VT), lehké výroby (VL) a výroby zemědělské (VZ). Plochy výroby jsou prioritně vymezovány ve vazbě na stabilizované průmyslové zóny, případně na menší výrobní zóny s dopravním napojením na nadřazenou silniční síť tak, aby rozvojem výroby na území města nedocházelo k nadměrnému zvyšování zátěže v rámci obytných území města.

V rámci úpravy návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byl upraven název způsobu využití ploch výroby představujících menší zátěž území z „VN – NERUŠÍCÍ VÝROBA“ na „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Tento krok byl proveden na základě analýzy připomínek a námitek k návrhu pro veřejné projednání. Ukázalo se, že dochází k míšení a zmatení názvu způsobu využití těchto ploch výroby a pojmu „nerušící služby / nerušící výroba“ jako označení přípustné činnosti v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití (tzv. regulativech). Pro větší přehlednost, srozumitelnost a jednoznačnost byla tedy provedena úprava názvu způsobu využití ploch výroby. Ke změně podmínek využití ploch (VL) oproti plochám (VN) prakticky nedošlo, stále se jedná o plochy lehké, drobné a řemeslné a zemědělské výroby bez negativního vlivu na životní prostředí.

Plochy lehké výroby zahrnují převážně stavby a zařízení lehkého průmyslu, např. lehkého strojírenství a spotřebního průmyslu, výroby oděvů, obuvi, nábytku, spotřební elektroniky, domácích spotřebičů, papírenství a polygrafie, potravinářství, farmaceutické výroby, skladování, výrobních služeb a činností spojených s provozováním sítí technické infrastruktury apod. Do ploch pro lehkou výrobu je možné situovat i provozy a zařízení drobné výroby. Součástí plochy

mohou být lokální veřejná prostranství, místní technická a dopravní infrastruktura, zeleň ochranná a izolační, malé vodní plochy a toky, případně zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím. Negativní vliv z technologií a výrobní činnosti lehké výroby nepřesahuje hranice výrobního areálu nad přípustnou mez.

Dále je na místě uvést, že řešení v předmětné lokalitě je v souladu s požadavky, které statutární město Pardubice uplatnilo k návrhu ÚP pro společné jednání, a to z důvodu naplňování upravené rozvojové vize města. Zastupitelstvo města Pardubice přijalo v listopadu 2015 usnesení, kterým definovalo nový rámec vize rozvoje města zaměřený na posílení města jako regionálního centra, růst počtu obyvatel a zvýšení nabídky pracovních míst. Kromě požadavku na udržení a posílení pracovní funkce města bylo mezi požadavky města konkrétně uvedeno: „*v oblasti výrobních aktivit se soustředit zejména na rozvoj ploch v sousedství silnice I/37*“.

Stávající areál na st.p.č. 1094, 1037, 1744, 788, 1540 a p.p.č. 117/6, 117/15, 117/7, 117/33, 117/32 v k.ú. Rosice nad Labem zůstane v návrhu územního plánu vymezen jako plocha „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“.

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

NÁMITKA Č. 88

Milan Feledík
Smojedy

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36712/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Jako spoluvlastník pozemku č. st.4656 v katastrálním území Pardubice (717657) a přímo dotčený soused, kterého se týká potenciální zastavění vnitrobloku na parcele č. 864/68 podávám níže námitky k návrhu nového územního plánu z ledna 2022.

NÁMITKY K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PARDUBICE

1. HRANICE URBANISTICKY CENNÉHO ÚZEMÍ

Nesouhlasím se stávajícím vymezením hranice „urbanisticky cenného území“ vyznačeného jako U 07 v hlavním výkrese návrhu nového územního plánu. Navržená hranice je ohraničena na severu ulicí Husovou, ze západu ulicí Wintrova L, z jihu ulicí Sezemická a z východu je nepochopitelně zalomená do ulice Ve Lhotkách a následně za ulicí Sakařovou částečně do ulice Bezdíčkova. Z tohoto území je tak vyčleněna čistá linie Sezemické ulice s oboustranně vybudovanými bytovými domy a bloková výstavba mezi ulicemi Sezemická, Věry Junkové, Sakařova a Bezdíčkova. Přitom tato zástavba bytovými domy vytváří urbanizované území s blokovou zástavbou s přilehlým veřejným prostranstvím a vilovou zástavbu organicky uzavírá a vytváří stabilizované prostředí, které by nemělo být narušováno novotvary nebo novými bytovými domy a mělo by si zachovat stávající charakter.

Požaduji proto hranici „urbanisticky cenného území“ upravit dle přílohy

2. ÚPRAVA PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

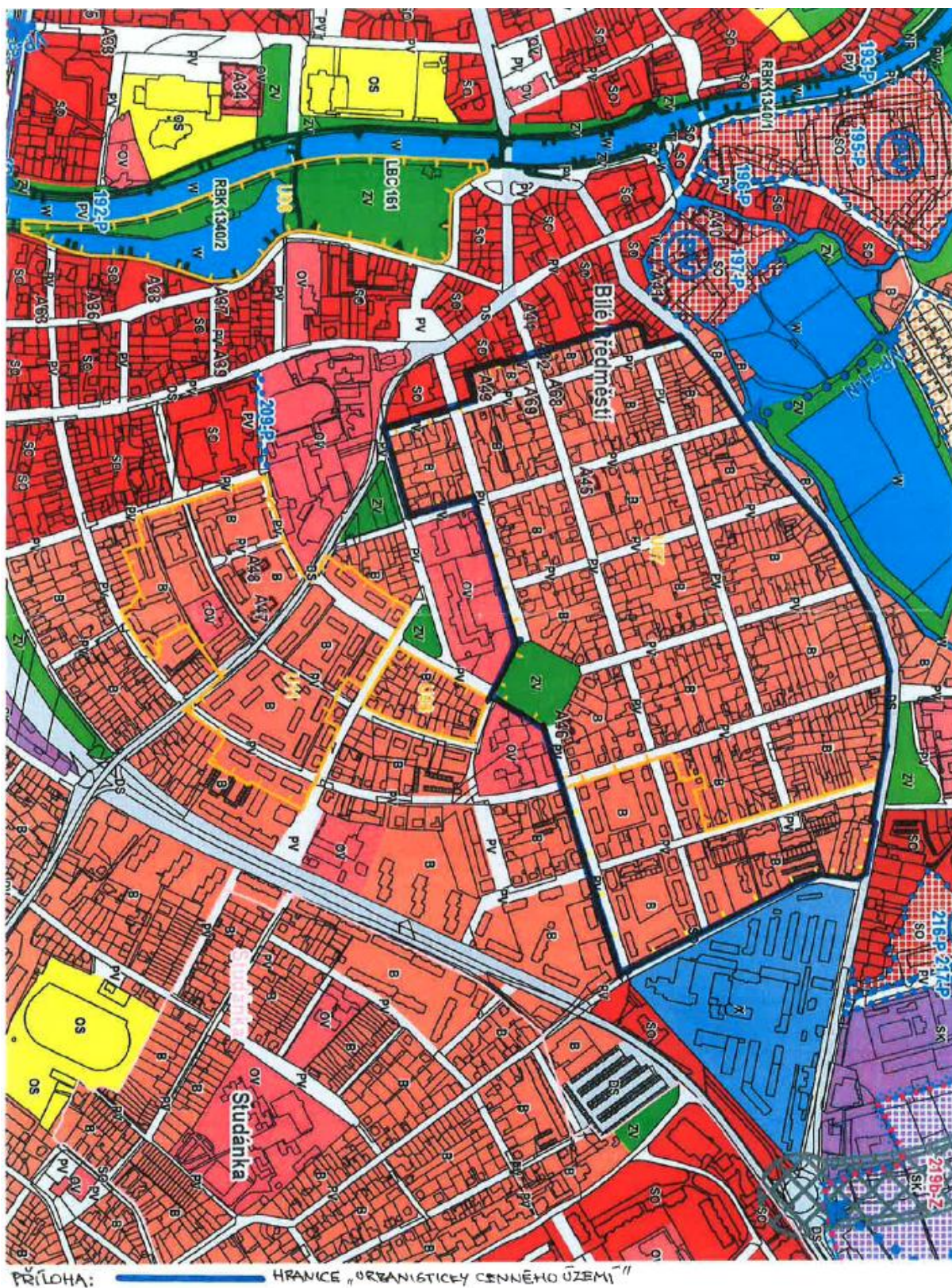
V textové části upraveného návrhu pro opakované veřejné projednání je v kapitole F3 „Podmínky prostorového uspořádání území“ – odstavci F.3.2 „Typy struktur zástavby“ územním plánem stanoveny podmínky pro „cílové uspořádání a charakter zástavby“.

Na str. 164 jsou tyto podmínky konkretizovány pro „OBH-otevřenou blokovou hmotnou zástavbu“.

V případě OBH je pro přípustné porušení struktury a charakteru zástavby povoleno:

- areálová zástavba např. mateřské školy, základní školy či jiného zařízení občanského vybavení
- drobná architektura (altány, odpočívadla, samostatné herní prvky apod.) a dětská hřiště ve veřejných prostranstvích
- uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV – veřejné prostranství, veřejná zeleň
- nepřipustné jsou stavby pro bydlení

Žádám omezit v těchto blocích podlažnost na jedno podlaží a na stavbách vytvořit zelenou střechu s možností využití pro citovanou drobnou architekturu.



ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Upravený návrh územního plánu se s ohledem na znění ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 52 stavebního zákona projednává na opakovaném veřejném projednání pouze v rozsahu provedených úprav.

Hranice urbanisticky cenného území, do kterého byla zařazena v námitce řešená lokalita, se od posledního veřejného projednání Návrhu územního plánu Pardubice (2018) nezměnila. Námitka se tak netýká měněné části návrhu územního plánu a z toho důvodu je bezpředmětná.

Nad výše uvedenou skutečnost pořizovatel uvádí, že úlohou územního plánu je stanovit základní plošnou a prostorovou regulaci s ohledem na kvalitu vystavěného území a s ohledem na ochranu hodnot v území. Urbanisticky cenné území je vymezeno v rozsahu vilové čtvrti, a tedy nemůže zahrnovat zástavbu bytových domů vzniklých v pozdější době. Ochrana vnitrobloků je zajištěna v podmínkách pro cílové uspořádání a charakter zástavby pro strukturu OBH. Co se týče omezení podlažnosti, je zde konkrétně uvedeno následující:

Uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající podmínkám využití a podmínkám prostorového uspořádání ploch ZV; nepřípustné jsou stavby pro bydlení

Podmínky využití a prostorového uspořádání ploch ZV jsou definovány tak, že maximální výška solitérních staveb je 6 metrů a zároveň 1 nadzemní podlaží, tedy případné umístění staveb ve vnitrobloku je v ÚP regulováno v souladu s požadavkem uvedeným v námitce.

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 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. 89

Ing. Eduard Sýkora a Mgr. Lenka Sýkorová
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37689/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Na pozemcích a částech pozemků p.č. 163/11, 163/5, 163/8, 163/10, 163/9, 163/6, 163/7, 163/12, 163/1 v k.ú. Dražkovice nesouhlasíme s návrhem Územního plánu města Pardubice na funkční plochy "SK smíšené plochy komerční - plocha 471-Z a požadujeme zahrnutí výše uvedených pozemků a části pozemků p.č. 163/11, 163/5, 163/8, 163/10, 163/9, 163/6, 163/7, 163/12, 163/1 v k.ú. Dražkovice do funkční plochy "B bydlení" - plocha 393-Z.

Odůvodnění námitky:

Na pozemcích p.č. 163/11, 163/5, 163/8, 163/10, 163/9, 163/6, 163/7, 163/12, 163/1 v k.ú. Dražkovice, které jsou v našem vlastnictví dlouhodobě připravujeme záměr výstavby rodinných domů.

Na část území bylo pro stavbu Technická vybavenost pro 15 rodinných domů v sektoru DI - Dražkovice - 143/Z západ - 1. etapa na pozemcích p.č. 46/4, 46/5, 46/6, 151/3, 514, 163/1, 151/1, 451/2, 471/10, 452/6, 485/7 a 393/18 v k.ú. Dražkovice dne 24.4.2017 Magistrátem města Pardubic, stavebním úřadem pod sp.zn. SÚ 40794/2015/Pet; č.j. MmP 27608/2017 vydáno Územní rozhodnutí o umístění souboru staveb technické vybavenosti (komunikace, kanalizační a vodovodní řad s přípojkami, plynovod s přípojkami, veřejné osvětlení, kabelové rozvody nn) a dále bylo vydáno rozhodnutí o dělení pozemků, kdy byly vymezeny pozemky p.č. 151/3, 163/9, 151/13, 151/15, 151/14, 151/12, 151/11, 163/12, 163/7, 163/6, 163/5, 163/8, 151/10, 163/10, 151/9, 151/8, 151/7, 151/6, 151/5, 151/4 163/11 pro budoucí místní komunikace, zpevněné plochy, veřejné prostranství a budoucí zástavbu rodinných domů. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 29.8.2017.

Následně bylo dne 14.12.2021 Magistrátem města Pardubic, odborem životního prostředí - odd. vodního hospodářství pod č.j. OŽP/VOD/131410/21/No; č.spis. 77628/2019 vydáno Rozhodnutí stavební povolení k provedení vodního díla „Technická vybavenost pro rodinné domy v sektoru DI-Dražkovice – západ - I. etapa“ - vodovod, splašková kanalizace.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že návrh ÚPmPce na pozemcích a částech pozemků p.č. 163/11, 163/5, 163/8, 163/10, 163/9, 163/6, 163/7, 163/12, 163/1 v k.ú. Dražkovice na funkční plochy "SK smíšené plochy komerční" je v rozporu s aktuálním právním stavem v území, kdy je v předmětném území vydáno pravomocné správní rozhodnutí na stavbu technické a dopravní infrastruktury, na jehož podkladě mohou být některé stavby realizovány a současně probíhají další správní řízení.

S ohledem na právní stav v území a soulad navazujících podkladů pro rozhodování v území požadujeme, aby v čístopisu Územního plánu města Pardubice byly pozemky a části pozemků p.č. 163/11, 163/5, 163/8, 163/10, 163/9, 163/6, 163/7, 163/12, 163/1 v k.ú. Dražkovice zahrnuty do funkční plochy "B bydlení" - plocha 393-Z a byla tím dodržena kontinuita rozhodování v území bez jakékoliv nutnosti umísťovat, povolovat a realizovat stavby na hranici podmíněné přípustnosti.

Přílohy:

- list vlastnictví LV363 k.ú. Dražkovice
- Územní rozhodnutí sp.zn. SÚ 40794/2015/Pet; č.j. MmP 27608/2017 ze dne 24.4.2017
- Rozhodnutí stavební povolení k provedení vodního díla č.j. OŽP/VOD/131410/21/No; č.spis. 77628/2019 ze dne 14.12.2021
- ÚPmPce – vymezení území dotčeného námitkou
- snímek KN – vymezení území dotčeného námitkou

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

Na základě nových skutečností, které doložil namítající, byl návrh územního plánu upraven.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 163/11, 163/5, 163/8, 163/10, 163/9, 163/6, 163/7, 163/12, 163/1, k.ú. Dražkovice, jsou dle údajů v KN společným jměním manželů pana Ing. Eduarda Sýkory a paní Mgr. Lenky Sýkorové. Namítající jsou vlastníky uvedených pozemků.

Námítka směřuje proti vymezení zastavitelné plochy 471-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ na pozemcích a částech pozemků p.č. 163/11, 163/5, 163/8, 163/10, 163/9, 163/6, 163/7, 163/12, 163/1, přičemž namítající požadují zahrnout tyto pozemky (nebo jejich části) do plochy se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ tak, aby byly součástí zastavitelné plochy 393-Z (B).

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou celé p.p.č. 163/11, 163/5, 163/8, 163/10, 163/9, 163/6, 163/7, 163/12, 163/1 součástí zastavitelné plochy 471-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky, resp. celá plocha 471-Z je zařazena do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-12 Dražkovice - západ.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných pozemků nedotkla.

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

Při rozhodování o námitce byly dále zohledněny nové skutečnosti, a to především i v námitce uváděné platné územní rozhodnutí.

Při úpravě návrhu územního plánu byl rozsah zastavitelné plochy 393-Z/B rozšířen a to tak, že do této plochy bydlení byly nově zahrnuty celé p.p.č. 163/11, 163/5, 163/8, 163/10, 163/9, 163/6, 163/7, 163/12, 163/1, tak jak požadují namítající, a další parcely v souladu s vydaným územním rozhodnutím.

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.

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že zastavitelná plocha 471-Z/SK byla vymezena v návrhu ÚP pro veřejné projednání na základě požadavku, který statutární město Pardubice uplatnilo k návrhu ÚP pro společné jednání, a to z důvodu naplňování upravené rozvojové vize města. Zastupitelstvo města Pardubice přijalo v listopadu 2015 usnesení, kterým definovalo nový rámec vize rozvoje města zaměřený na posílení města jako regionálního centra, růst počtu obyvatel a zvýšení nabídky pracovních míst. Tento nový přístup se promítl i do usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/1812/2017 a Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017 o výběru varianty a o pokynech pro zpracování návrhu Územního plánu Pardubice, ve kterých požadovalo prověřit další možnosti rozšíření ploch pro bydlení, zejména v rodinných domech, pro výrobu a další komerční aktivity a pro občanskou vybavenost.

Do úpravy návrhu ÚP po společném jednání se dále promítl požadavky dotčených orgánů, v tomto případě zejména Krajské hygienické stanice Pardubického kraje a Ministerstva dopravy z hlediska omezení možností bydlení v sousedství stávajících a zejména potenciálních zdrojů hluku. V tomto konkrétním případě se jedná především o hluk ze silniční dopravy, neboť lokalita se nachází v těsné blízkosti silnice I/37 a jejího navrženého rozšíření na čtyřpruh, ozn. jako koridor silniční dopravy X08, a dále v blízkosti koridorů silniční dopravy nadmístního významu pro přeložku silnice I/2, ozn. jako koridory X01 a X02.

Lokalita se dále nachází v těsné blízkosti hranice ochranného hlukového pásma veřejného mezinárodního letiště Pardubice, kde lze očekávat zvýšenou hladinu hluku i z leteckého provozu.

Zajistit ochranu objektů bydlení na západním okraji Dražkovic před hlukem ze silnice I/37 dále doporučila i SEA a Krajský úřad Pardubického kraje jako příslušný úřad ve svém stanovisku k vyhodnocení vlivů koncepce – Územního plánu Pardubice na životní prostředí.

Na základě výsledků společného jednání, kdy byl k některým plochám smíšeným obytným dán nesouhlas dotčených orgánů z hlediska nepřijatelnosti hlukové zátěže obytných lokalit ze stávajících i navrhovaných dopravních staveb, byl pro úpravu návrhu územního plánu formulován pokyn: „v koridorech a logicky vymezených plochách navazujících na koridory vymezit plochu smíšenou komerční (SK), v podmínkách využití této plochy stanovit bydlení jako podmíněně přípustné za podmínky splnění hlukových limitů ve venkovním i vnitřním prostředí nebo realizace opatření k ochraně objektů bydlení proti hluku na vlastních objektech“.

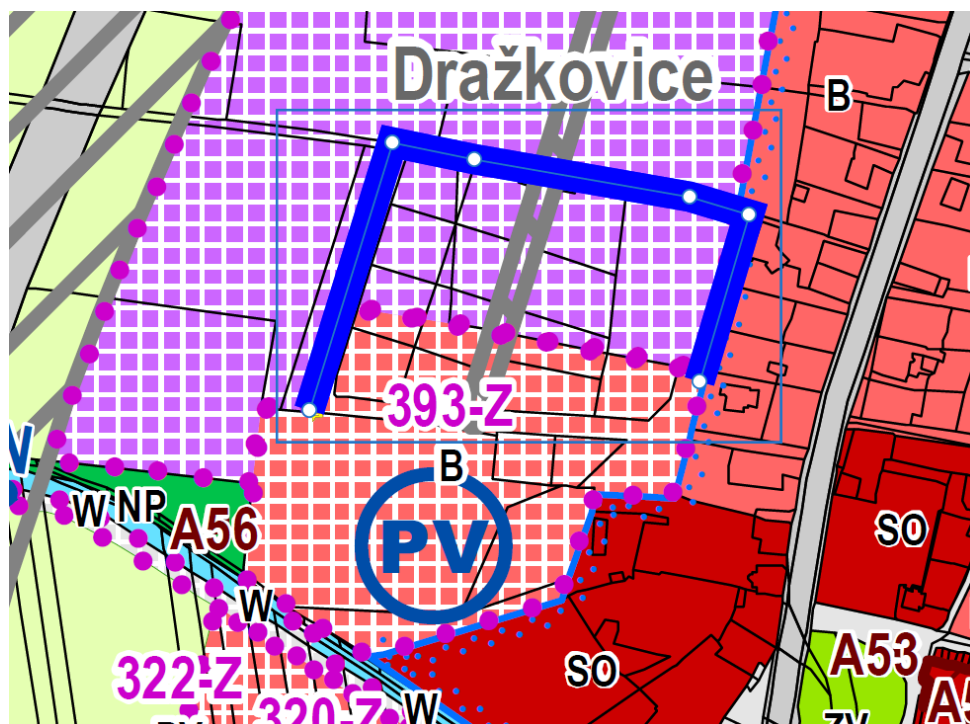
V ÚP Pardubice byly následně v rámci úpravy návrhu územního plánu po společném jednání definovány plochy smíšené komerční (SK), v nichž je ponechána možnost rozvoje bydlení, ovšem jako podmíněně přípustného využití za splnění podmínek ochrany objektů bydlení před hlukem. Stále se však ve své podstatě jedná o plochy smíšené obytné ve smyslu § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Z výše uvedeného důvodu byla pro zastavitelnou plochu 471-Z zvolena plocha se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, která uvádí bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech jako podmíněně přípustné využití 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.

Tato v ÚP Pardubice zakotvená podmínka pro umísťování staveb pro bydlení vyplývá z limitů využití území a byla by dotčenými orgány v rámci povolování stavby uplatňována bez ohledu na vymezenou plochu s rozdílným způsobem využití.

Pro úplnost lze dále doplnit, že v obou variantách projednávaných ve fázi společného jednání byla tehdy ještě nerozparcelovaná lokalita odpovídající nyní celým p.p.č. 163/11, 163/5, 163/8, 163/10, 163/9, 163/6, 163/7, 163/12, 163/1 vymezena jako plochy zemědělské „NZ – ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA“, byla tedy součástí nezastavěného území.

K řešení navrženým v předchozích etapách podatelé neuplatnili ani připomínku v rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona ani námítku v rámci prvního veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.



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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Územní rozhodnutí č.j. MmP 27608/2017 ze dne 24. 4. 2017
- Stavební povolení k provedení vodního díla č.j. OŽP/VOD/131410/21/No ze dne 14. 12. 2021

NÁMITKA Č. 90

SYNERGION Karlín a.s.

Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1

Námitka podána dne 25. 3. 2022, pod č. j.: MmP 35861/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Společnost **SYNERGION Karlín IČO: 284 64 656** je majitelem pozemků zapsaných na **LV 50415** v katastrálním území Pardubičky.

Vzhledem k naším rozvojovým plánům žádáme o změnu **PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ** ve funkčním využití **VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ**.

Žádáme o změnu podílu zeleně na terénu min. 20 % na **15 %**.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcely č. 747, 748/1, 749, 794/6, 1239, 1269, 1423, 1424 a pozemkové parcely č. 175/2, 175/6, 175/8, 175/10, 175/11, 175/13, 480/1, 480/6, 480/11, 480/29, 480/30, 480/31, 480/32, 480/33, 480/34, 481/3, 485/1, 485/2, 485/3, 485/4, 488/1, 488/12, 488/13, 510/8, 522/7, 522/51, 522/52, 522/58, 529/7, 617/1, 650, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN společnost TAPEX EU s.r.o. V době podání námítky byla namítající společnost SYNERGION Karlín vlastníkem uvedených pozemků.

Námitka směřuje proti podmínce prostorového uspořádání stanovené v ploše „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“, konkrétně proti podílu zeleně na terénu min. 20 %, který namítající společnost navrhuje změnit na 15 %.

V návrhu ÚP pro 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 stabilizovaná plocha „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“. Podíl zeleně je stanoven v textové části ÚP, v kapitole F.1.8 „Plochy výroby a skladování“, v odstavci (F09), kde je pro plochy (VL) stanoven podíl zeleně na terénu min. 20 %.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

Podmínky stanovené pro plochy (VL) se po veřejném projednání měnily, podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny.

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

U ploch „VL – LEHKÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ“ je stejně jako u většiny ploch s rozdílným způsobem využití určených pro zástavbu stanoven minimální podíl zeleně na terénu.

Pojem „podíl zeleně na terénu“ je definován v úvodu textové části ÚP jako „*poměr výměry plochy vegetačních úprav na terénu, tedy na ploše, pod níž není půdní profil oddělen od podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace a vsak srážkových vod k celkové výměře dané plochy, tedy pozemku či souboru pozemků v areálu, na nichž je umísťována či povolována stavba*“.

Hodnota 20 % byla zvolena s ohledem na rozlehlost ploch, nutnost ozelenění a hospodaření s vodou, smysluplnou využitelnost ploch a současně efektivitu z pohledu investora. Jedná se o běžné omezení, které má zajistit, aby se celá

plocha „nezabetonovala“. Tato hodnota byla stanovena s ohledem na obvykle požadovaný minimální podíl zeleně v plochách výroby a skladování.

Jedná se o plochy, které budou plnit funkci biologicky aktivních ploch umožňujících mimo jiné zasakování vody do spodních vrstev půdy. Důvodem stanovení minimálního podílu zeleně je ale nejenom možnost zasakování srážkových vod, ale také vlastní ozelenění areálu.

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 výroby 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.

Aktualizaci č. 4 PÚR ČR schválila vláda ČR dne 12. 7. 2021 se závazností ode dne 1. 9. 2021.

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 Králupy. 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.

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.

Na základě uplatněných námitek a připomínek ke stanoveným podmínkách prostorového uspořádání území došlo po opakovaném veřejném projednání zároveň k úpravě a zmírnění hodnoty těchto podmínek prostorového uspořádání. V konkrétním případě namítajícího došlo ke zmírnění požadavku uplatnění podílu zeleně, kdy je nově možné požadavek celkového 20 % podílu zeleně 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. Namítající má však i možnost vymezit zeleň na terénu v rozsahu 15 %, jak požaduje v rámci uplatněné námítky, a pouze 5 % řešit formou zeleně na konstrukci.

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). Touto úpravou došlo mimo jiné k umožnění naplnění stanoveného podílu zeleně kombinací zeleně na terénu a zeleně na konstrukci.

Námítce se vzhledem k výše uvedenému vyhovuje.

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 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. 93

Miroslav Štěpánek

Pardubice

Námitka podána dne 17. 3. 2022, pod č. j.: MmP 31818/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Dobrý den, vznáším tímto námitku proti zpracování nového Územního plánu pro město Pardubice, resp. pro obec Dražkovice.

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 406/5 o výměře 8907 m² v katastrálním území Dražkovice (632252).

Dle návrhu nového Územního plánu není uvedený pozemek zahrnutý v plánovaném území pro zastavení rodinnými domy, a to i přes to, že jsem o toto již v minulosti žádal.

Pozemek leží ve velmi žádané lokalitě, navíc je zde připravené napojení na infrastrukturu i na veřejné sítě.

Žádám Vás tímto o zahrnutí výše uvedeného pozemku do typu BV – bydlení nízkopodlažní venkovské.

Věřím, že tímto rozhodnutím potěšíte nemálo občanů Pardubic

Odůvodnění námitky:

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 406/5 o výměře 8907 m² v katastrálním území Dražkovice (632252).

Dle návrhu nového Územního plánu není uvedený pozemek zahrnutý v plánovaném území pro zastavení rodinnými domy, a to i přes to, že jsem o toto již v minulosti žádal.

Pozemek leží ve velmi žádané lokalitě, navíc je zde připravené napojení na infrastrukturu i na veřejné sítě.

Žádám Vás tímto o zahrnutí výše uvedeného pozemku do typu BV – bydlení nízkopodlažní venkovské.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 406/5, k.ú. Dražkovice, vlastní dle údajů v KN pan Miroslav Štěpánek. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku.

Námitka směřuje proti tomu, že předmětný pozemek není v územním plánu zahrnutý do plochy určené pro zastavení rodinnými domy, a to i přes to, že o to namítající již v minulosti žádal. Namítající požaduje zahrnutí výše uvedeného pozemku do typu BV – Bydlení nízkopodlažní venkovské.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je předmětný pozemek vymezen jako stabilizovaná plocha „NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětného pozemku nedotkla.

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

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.

V souladu se stavebním zákonem se tedy na opakovaném veřejném projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Zde lze například citovat rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50A 15/2014 – 50 ze dne 16. 12. 2014: *upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námítky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námítky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námítky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námítky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. A dále: Opačný přístup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. A dále: Jsou-li i přes shora učiněné závěry námítky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námítky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námítky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Na námítky podané neoprávněnou osobou přitom není důvodu nahlížet jinak. O takových námítkách se tudíž věcně nerozhoduje.*

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že předmětný pozemek byl vymezen stejně i v obou variantách projednávaných ve společném jednání. K navrženému řešení podatel neuplatnil připomínku v rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona ani námítku v rámci prvního veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.

Požadavek uvedený v námítce se týká vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v předmětné lokalitě, přičemž se jedná o nezastavěné území.

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 ploch smíšených) pokrývá celkovou potřebu nových bytových jednotek v Pardubicích s rezervou.

Totéž lze konstatovat konkrétně pro sídlo Dražkovice, kde je navržen významný rozvoj východním a západním směrem, tyto plochy rozvoje jsou dimenzovány v dostatečné míře s ohledem na udržitelný rozvoj. Vzhledem k již vymezeným zastavitelným plochám lze navržený rozsah zástavby v tomto období považovat za ukončený.

Další plochy pro bydlení bude možné vymezit až po využití stávajících rozvojových ploch.

Dále 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. 1-7 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

NÁMITKA Č. 94

Ing. Zdeněk Štorek

Praha

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37374/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Návrh územního plánu vymezuje plochu změn označenou 600-K jako plochu lesa (NL) a je v rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu.

V současnosti jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu jako **orná půda** převážně v **II. třídě ochrany zemědělské půdy**. Na ponechání pozemků v zemědělském půdním fondu jako vlastníci trváme.

Odůvodnění uplatněné námitky:

1. **Půda v II. třídě ochrany ZPF** má nadprůměrnou produkční schopnost. Jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, mimo zastavitelné území jen pro stavby veřejně prospěšné (kromě staveb liniových). Tím výsadba nového lesa na pozemcích soukromých vlastníků rozhodně není. Proto je návrh nového územního plánu vymezit tuto plochu označenou **600-K** jako plochu lesa (NL) je v **rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb., na ochranu zemědělského půdního fondu** (§ 4, odst. 3).
2. **Pozemky jsou** v soukromém vlastnictví a propachtovány za účelem **zemědělské rostlinné výroby**.
3. **Vlastníci nechtějí pozemky prodávat za účelem výsadby nového lesa**. Vznikla by jim těmito kroky majetková újma. Návrhu této změny plochy chybí i rozpočet (odhad) nákladů (odvody za odnětí půdy atd.). Výkup zemědělských pozemků v řádu desítek hektarů není v tomto případě ve veřejném zájmu a pro nesouhlasy vlastníků s prodejem považujeme tento záměr zalesňovat za nesmyslný. Případnou zamýšlenou ochranu před vlivem průmyslových areálů v Semtině lze řešit **novou zelení, například výsadbou alejí a větrolamů podél stávajících cest a vodotečí**.
4. Celou plochou změn označenou 600-K probíhá několik **elektrických vedení VVN**. Vzhledem k jejich ochrannému pásmu je záměr plošně vysázet nový les značně zmenšen, navíc plochy pod vedeními se v případě lesa nedají již využít, na rozdíl od zemědělsky obdělávaných pozemků i pod elektrickými vedeními.
5. Vzhledem k současné geopolitické (válečné) situaci je ekonomickým hazardem zbavovat se možnosti **produkovat na orné půdě potravinou soběstačnost** pro občany ČR i dalších obyvatel Evropy

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

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 a jiným způsobem využití VN – nerušící výroba.

Vzhledem ke změně funkčního využití předmětné plochy, se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, a je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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 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 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 plnicí funkci lesa. Návrh způsobu využití předmětných pozemků se tak oproti způsobu využití v platném Územním plánu města Pardubice nemění.

K části námitky 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 prováděné 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 je 4,0681 ha, zábor IV. třídy 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.

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. Plocha 600-K NL je vymezena jako plocha změny v krajině, které většinou neznamenají 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. 1-7 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
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

- Stanovisko k návrhu nového Územního plánu Statutárního města Pardubice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – návrh pro veřejné projednání (Č. j. MZP/2018/550/904, ze dne 4.7.2018)

NÁMITKA Č. 96

AutoForum, spol. s r. o.

Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37910/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

1. Úvod

Dne 15.02.2022 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 15985/2022, 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 23.3. 2022 v 16,00 hod. v Kulturním domě v Hronovické ulici (KD Hronovická ulice č.p. 406) a dále poučil adresáty, že nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby mohou podle § 52 odst. 2 stavebního zákona podat námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Účastník řízení je vlastníkem pozemků parc. č. st. 1079/4, st. 3783/1; součástí pozemku je stavba, st. 3784; součástí pozemku je stavba, st. 3785; součástí pozemku je stavba, st. 3786; součástí pozemku je stavba, st. 5051; součástí pozemku je stavba, st. 5052; součástí pozemku je stavba, st. 6266; součástí pozemku je stavba, st. 8131; součástí pozemku je stavba, st. 8132/1; součástí pozemku je stavba, st. 8736; součástí pozemku je stavba, st. 8740; součástí pozemku je stavba, st. 8875; součástí pozemku je stavba, st. 8877; součástí pozemku je stavba, st. 8879; součástí pozemku je stavba, 2500/1, 2500/8, 2500/9, 2500/10, 2500/18, 2500/24 a 2526/7, vše v katastrálním území Pardubice, jak jsou tyto vedeny na listu vlastnictví 12044. Pozemky jsou v katastrální mapě umístěny následovně:

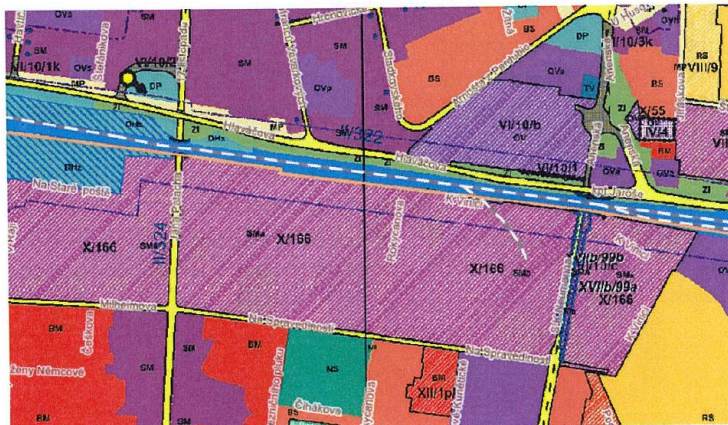


Všechny výše uvedené pozemky budu dále označovány jako Pozemky.

Výše přiloženou katastrální mapou (bez zohlednění barevně označených Pozemků) vymezuje Účastník řízení území dotčené námítkou.

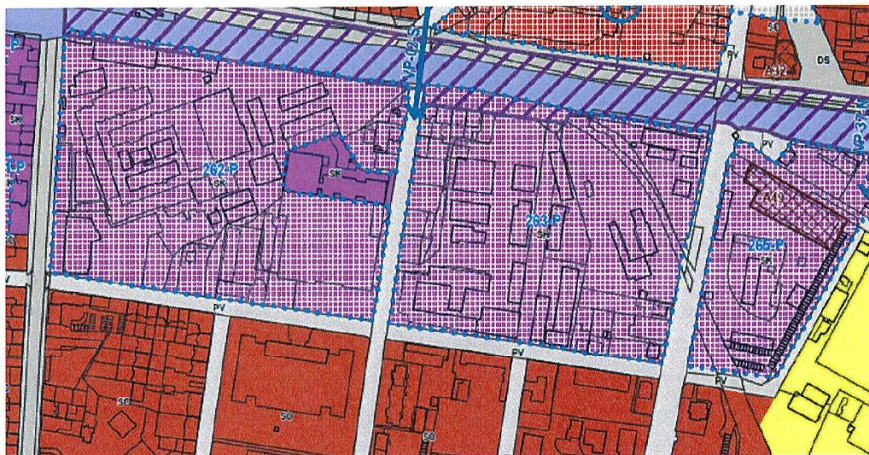
2. Aktuální stav

Aktuálně jsou Pozemky regulovány územním plánem v plochách X/166 následovně:



Stávající územní plán popisuje Pozemky následovně: „Lokalita X/166 (Lokalita se nachází mezi železničním koridorem, ulicí Na Spravedlnosti, Vinicí a Milheimovou ulicí vše v k.ú. Pardubice), X/167 (areál automatických mlýnů a pekáren), X/169 (areálem bývalé Telegrafie), X/170 [areálu „Tesla zámeček“], X/173 (území letního stadionu), X/174 (areál Masarykových kasáren) jsou nově vymezeny jako přestavbové, s funkcí smíšené území. **Jedná se o území již nefunkčních průmyslových areálů**, kasáren či území s dnes fungující výrobou či smíšenou funkcí, kde je do budoucna nežádoucí rozšiřovat výrobu za hranice stávajících výrobních areálů, případně je nutné vyřešit prostorové a funkční vztahy mezi plochami rozdílných funkčních ploch v území.”

Nový územní plán pro své první veřejné projednání navrhoval následující:



3. Zamýšlený stav

Dle Nového územního plánu jsou Pozemky zařazeny do ploch SK (plocha smíšená komerční).



4. Námitky

K nedodržení lhůty pro zveřejnění dokumentace

Účastník řízení namítá, že pořizovatel nedodržel lhůtu pro zveřejnění dokumentace, když tato nebyla na internetových stránkách obce (jak odkazováno na vývěsce města) k dispozici, a to z důvodů, že město v průběhu vyvěšení měnilo webové stránky.

S ohledem na uvedené Účastník řízení neměl možnost seznámit se se zněním návrhu Nového územního plánu včas a zákonná lhůta tedy nebyla dodržena. I pro tuto skutečnost byl zástupce Účastníka řízení nucen nahlédnout do dokumentace na odboru hlavního architekta města Pardubic dne 21.02.2022, tj. pouhé dva dny před opakovaným veřejným projednáním.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že původní verze Nového územního plánu pro první veřejné projednání nebyla po celou dobu k dispozici, což s ohledem na skutečnost, že lze namítat pouze změny oproti původní dokumentaci, dostalo účastníky řízení do situace, že nebylo jisto, které skutečnosti namítat/připomínkovat lze a které nikoli. Tím spíše, že pořizovatel nenabídl srovnávací sestavení všech výkresů, ale pouze výkresu hlavního. Skutečnosti, že např. došlo ke změnám výškové regulace, tedy nebyly a ani nemohly být účastníkům řízení známy, nakolik srovnávací výkres neexistuje, původní výkres nebyl zveřejněn a v textové části se uvedená změna nepropisuje (změna je pouze grafická). S ohledem na uvedené dle názoru Účastníka řízení vyvstává legitimní otázka, zda nebylo právo veřejnosti vyjádřit se k návrhům Nového územního plánu dotčeno tak zásadním způsobem, že je nutné opakované veřejné projednání opakovat a v zákonné lhůtě zveřejnit kompletní dokumentaci, ze které bude patrné, k čemu je možno se vyjádřit a k čemu nikoli. Pořizovatelem zvolenou metodou zveřejnění nepochybně došlo k zamlčení změn v Novém územním plánu.

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 Šindlerová, Ph.D., která u zhotovitele dlouhou dobu nepracuje. Přitom paní Šindlerová zastávala zcela klíčovou pozici v týmu zhotovitele (hlavní architekt urbanistické koncepce) a její odchod je v dokumentaci zcela znatelný – koncepce rozvoje města se zcela mění.

Ze seznamu tedy není patrné, kdo a jakým způsobem na dokumentaci participoval a uvedení jmen osob, které nejsou na živu, 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.

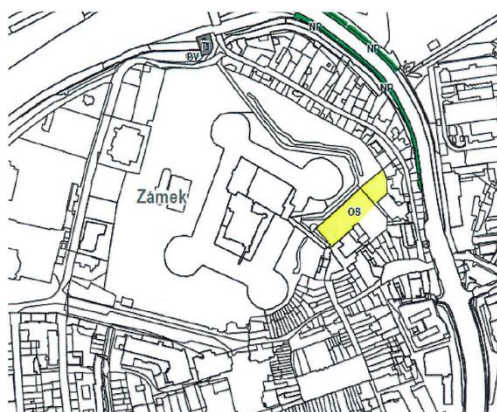
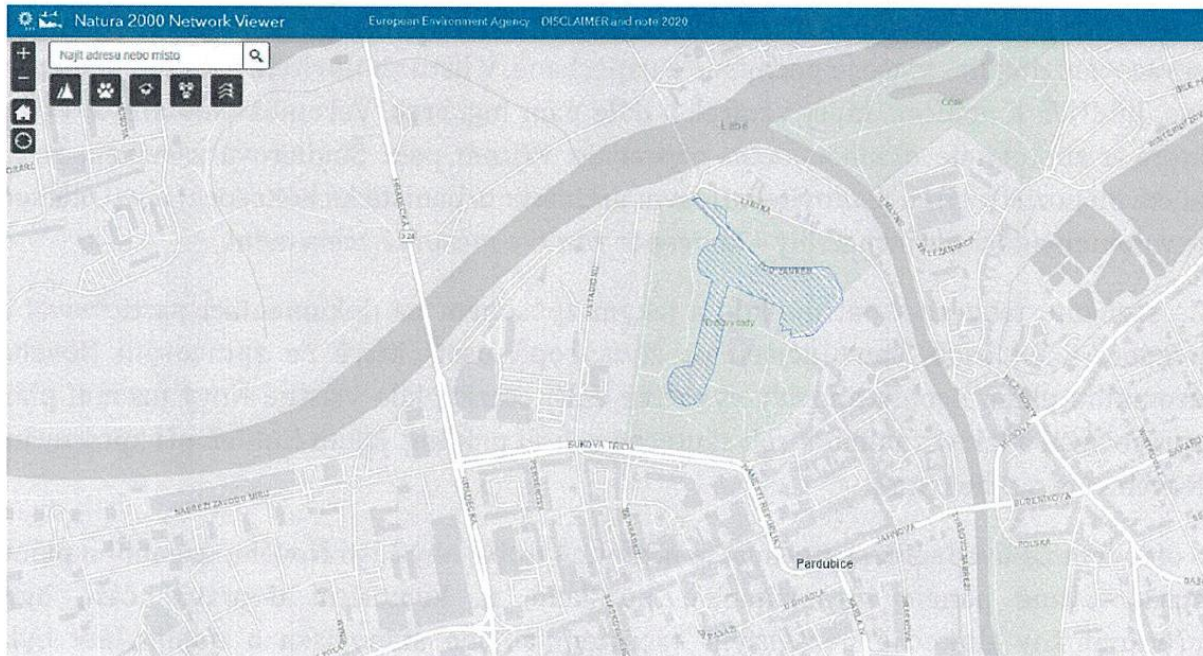
S ohledem na uvedenou skutečnost je nezbytně třeba, aby části Nového územního plánu zpracovávané panem Ing. Jakubem Kutílkem, tj. kompletní dopravní část, byly přezkoumány skutečně nezávislým expertem a jeho stanoviska a doporučení byla zapracována do Nového územního plánu.

K povinnosti aktualizovat vyhodnocení vlivů koncepce (stanovisko SEA)

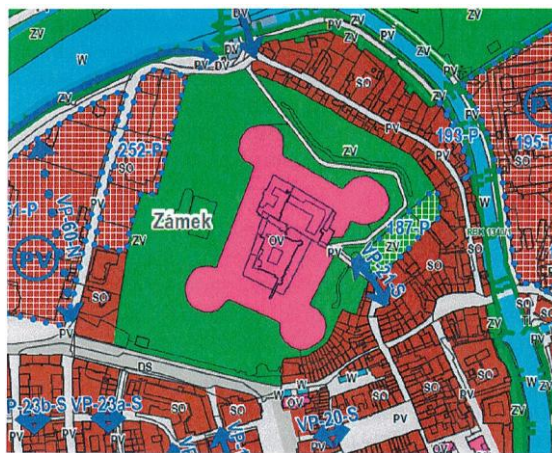
Účastník řízení namítá, že změnou návrhu Nového územního plánu došlo k tak zásadním úpravám Nového územního plánu, že nadále nemůže obstát stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje k vyhodnocení vlivů koncepce – Územního plánu Pardubice na životní prostředí vydané pod č.j.: KrÚ 40146/2017, sp. zn.: 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 neoprávněným změnám Nového územního plánu

Na dotaz vznesený na opakovaném veřejném projednání, zda činil zhotovitel v Novém územním plánu úpravy nad rámec podnětů třetích osob, sdělil zástupce zhotovitele, že „I to se stalo, že jsou tam opravy, které nevycházely z podnětů, prostě jsou to věci, které jsme zjistili, že jsou tam třeba chybně nebo tak.“ **Účastník řízení namítá, že takto postupoval zhotovitel, resp. následně pořizovatel protiprávně.**

Dle § 53 odst. 1, stavebního zákona platí, že: „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.** Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.“

Zákon tedy **nepřipouští** možnost, aby docházelo ke změnám v návrhu územního plánu nad rámec požadavků třetích osob uplatněných v procesu pořízení územního plánu. Uvedeným pravidlem je do stavebního zákona zakotvena jistá koncentrace řízení.

S ohledem na uvedené je pro zachování legality Nového územního plánu zcela nutné opakovaně přezkoumat všechny změny učiněné v Novém územním plánu, a to ve všech jeho výkresech i textové části, a rozhodnout o tom, které ze změn byly přijaty v návaznosti na jednoznačně uplatněnou námitku nebo připomínku a které byly zpracovány ze svévolného rozhodnutí zhotovitele, přičemž takové je třeba bez dalšího odstranit a v uvedeném rozsahu je třeba vrátit návrh Nového územního plánu do původního stavu.

Upravený návrh Nového územního plánu se tak dostal do rozporu s § 50 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého platí, že má být pořízen „na základě schváleného zadání“. V daném případě se tak nejprve stalo, nicméně v upravené verzi došlo k jakési „volnotvorbě“, kdy zpracovatel jednal zjevně z popudu nějaké třetí osoby, mimo rámec připomínkového řízení a mimo rámec zadání územního plánu.

Mělo tedy být minimálně postupováno podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, podle kterého: „**je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.**“ Toto pravidlo bylo porušeno dvojím způsobem:

- Za prvé nebylo nutné návrh územního plánu přepracovat, důvod přepracování je nejasný.
- Za druhé nebylo postupováno podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, který pro takový případ předvídá **zpracování nového návrhu pokynů pro zpracování územního plánu.**

Komentářová literatura k tomu výslovně uvádí: „Pokud pořizovatel na základě výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu dojde k závěru, že je nutné s ohledem na ochranu veřejných zájmů návrh územního plánu přepracovat, postupuje v souladu s § 51 odst. 3 StavZ a navrhne zastupitelstvu obce ke schválení pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu. Návrh pokynů zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem. Tento postup je možné využít v případě,

že není možné nalézt optimální kompromisní řešení." (Macháčková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha C.H. Beck, 2018, str. 282)

Tento postup je tedy možné zvolit jen, pokud to odpovídá výsledkům veřejného projednání, a nikoliv z libovůle pořizovatele, resp. zpracovatele návrhu územního plánu. Jedná se o zásadní porušení stavebního zákona.

K rozporu Nového územního plánu se zadáním

Nový územní plán je pořizován na podkladě zadání zadavatele, schváleného v březnu 2011. Zadání definovalo mimo jiné následující základní cíle Nového územního plánu, a to „*zastavení rozrůstání města do volné krajiny a její ochranu*“ a „*významné posílení kompaktního města a zachování charakteru samostatných sídel v krajině*“. Uvedené na společném veřejném projednání komentoval pověřený zastupitel pan Petr Kvaš, který umístění ploch pro bydlení komentoval následovně: „*ta ambice, aby se město nějak přirozeně zvětšovalo, aby bylo harmonické, aby, jak se dneska říká, bylo trvale udržitelné, tak na to tam samozřejmě akcent je*“ Vedle uvedeného dále sdělil, že dotčené orgány omezily rozsah rozvojových ploch, které si Pardubice „*mohou dovolit*“.

S ohledem na uvedené by mělo být jednoznačnou prioritou využití tzv. brownfieldových ploch namísto záboru ploch zemědělských, resp. namísto rozšiřování zastavitelného území do volné přírody. Zadání proto výslovně uvádí (3.9) „*Vymezení rozvojových oblastí: ... orientovat ekonomické aktivity na plochy brownfields,*“ Namísto toho zhotovitel v rozporu se zadáním a uvedenými pravidly umísťuje plochy v nezastavitelném území a často též plochy, které podléhají ochraně zemědělského půdního fondu, a to i v bonitách I. a II. třídy (!) a Posuzovanou plochu, tzv. brownfieldovou plochu, která není součástí ZPF, uvedeným způsobem neřeší.

To je také v rozporu s bodem 3.10 zadání, který uvádí jako cíle pro zpracování:

„*Vyšší centrum osídlení*

ZÚR PK vymezují jako vyšší centrum osídlení krajské město Pardubice a stanovují tyto zásady a úkoly pro územní plánování:

- *posílit význam centra (umístění vyšší občanské vybavenosti),*
- *rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity (znalostní ekonomika)“*
-

Plocha Pozemků je pak výslovně uvedená jako „*ZU 5 Nevyužité území, nevhodná funkce v území*“ vhodné k naplnění těchto cílů.

V těchto bodech je upravený návrh Nového územního plánu v rozporu s Politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, na které se zadání odkazuje.

Nový územní plán je v tomto bodě rovněž v rozporu s jeho odůvodněním, které úpravou zamýšlí dosáhnout následujícího stavu: „*Plochy bydlení a plochy smíšené obytné (zastavitelné plochy a plochy přestavby) jsou vymezovány dle obecných urbanistických principů a v souladu s principy udržitelného rozvoje území, které lze rámcově shrnout do těchto zásad: (i) plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na obytná jádra urbanistických lokalit (na stávající plochy bydlení nebo plochy smíšené obytné) v dosahu základního občanského vybavení, v dosahu zastávek veřejné hromadné dopravy, (ii) plochy jsou situovány tak, aby dotvářely kompaktní urbanistický celek, doplňovaly stávající zástavbu, zacelovaly výrazné nepravidelnosti uvnitř a po obvodu zastavěného území a co nejtěsněji navazovaly na stávající zástavbu, aby byl v maximální možné míře eliminován rozvoj směrem do volné krajiny (iii) plochy jsou vymezovány v dosahu stávající dopravní a technické infrastruktury, aby tato byla využívána efektivně...*“ Pozemky všechny uvedené zásady v plném rozsahu naplňují a z pohledu urbanistického i z pohledu zásad odůvodnění jsou ideální rozvojovou lokalitou.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že dle § 18 odst. 4 stavebního zákona platí, že „*územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území*“. Uvedené zákonné požadavky nejsou Novým územním plánem dodrženy.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že dle § 55 odst. 4 stavebního zákona platí, že „*...další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch*“. Zhotovitel zcela rezignoval na povinnost prokázat nemožnost využití stávajících ploch.

K navrhované ploše využití [SK]

Účastník řízení nesouhlasí se zařazením Pozemků do plochy SK (plocha smíšená komerční), nakolik (i) aktuálně jsou Pozemky využívány pro uvedenou činnost okrajově (na Pozemcích jsou realizovány desítky let staré stavby, jejichž stav odpovídá jejich stáří), a (ii) z pohledu dalšího rozvoje města uvedené pozemky tímto způsobem užívány nebudou, nakolik již nyní je okolí v nákupních možnostech plně saturováno (v docházkové vzdálenosti od pozemků je obchod s potravinami BILLA – cca. 290 m, Kaufland – cca. 300 m, obchod s oblečením Kik a nespočet menších obchodů různého zaměření – lékárna atp.). Je tedy zřejmé, že v uvedené ploše není poptávka po dalším zahušťování Pozemků stavbami pro komerci. O uvedeném svědčí i skutečnost, že stavby umístěné na Pozemcích nejsou v plném rozsahu užívány ani pronajaty, nakolik se jejich pronajatí s ohledem na stav nemovitostí Účastníkovi řízení nedaří. Uvedené dle názoru Účastníka řízení nejvíce svědčí o tom, že o uvedené území z hlediska komerce není zájem.

Účastník řízení naopak považuje posuzované území za cenné území z pohledu jeho budoucího rozvoje, kdy tzv. brownfield uprostřed města může nahradit aktuální zástavba urbanisticky kvalitnější a komplexnější.

K uvedenému Účastník řízení dodává, že Nový územní plán je pořizován na podkladě zadání zadavatele, schváleného v březnu 2011. Zadání definovalo mimo jiné následující základní cíle Nového územního plánu, a to „*zastavení rozrůstání města do volné krajiny a její ochranu*“ a „*významné posílení kompaktního města a zachování charakteru samostatných sídel v krajině*“. Uvedené na společném veřejném projednání komentoval pověřený zastupitel pan Petr Kvaš, který umístění ploch pro bydlení komentoval následovně: „*ta ambice, aby se město nějak přirozeně zvětšovalo, aby bylo harmonické, aby, jak se dneska říká, bylo trvale udržitelné, tak na to tam samozřejmě akcent je.*“

S ohledem na uvedené by mělo být jednoznačnou prioritou využití tzv. brownfieldových ploch namísto záboru ploch zemědělských, resp. namísto rozšiřování zastavitelného území do volné přírody. Je tedy s podivem, že právě na Pozemcích dochází ke snížení možnosti jejího využití, když z pohledu zadání i při zohlednění obecných urbanistických pravidel by město pro svůj rozvoj mělo preferovat plochy uvnitř města, aby se tím město stávalo kompaktnějším. Namísto toho zhotovitel v rozporu se zadáním a uvedenými pravidly umísťuje plochy v nezastavitelném území a často též plochy, které podléhají ochraně zemědělského půdního fondu, a to i v bonitách I. a II. třídy (!) a popisovanou brownfieldovou plochu, která není součástí ZPF, uvedeným způsobem ke škodě budoucího rozvoje města neřeší.

S ohledem na uvedené navrhuje Účastník řízení zařazení Pozemků, resp. celé plochy mezi ulicemi S.K. Neumanna, Rokycanova a Na Spravedlnosti (dále jen „**Posuzovaná plocha**“) do plochy SO (plocha smíšená obytná). Posuzovaná plocha je zasazena mezi plochy SO (plocha smíšená obytná), tedy požadovaná změna nedopadá negativně do koncepce rozvoje města, naopak jeho rozvoj harmonicky doplňuje.

K uvedenému Účastník řízení dodává, že plocha SO (plocha smíšená obytná) umožňuje ve svém hlavním využití i umístění občanského vybavení veřejného i komerčního, tedy plocha může být kombinována, čímž se prostor stane polyfunkčním. Polyfunkční využití prostor by přitom mělo být preferovaným způsobem rozvoje plochy, nakolik s sebou nese mnoho pozitivních prvků (např. snižuje náročnost na dopravu nakolik obyvatelé plochy budou schopni saturovat své potřeby v docházkové vzdálenosti).

K podmínkám prostorového uspořádání plochy SO (plocha smíšená obytná)

V rámci Nového územního plánu byl zapracován nový regulativ týkající se ploch SO, kde bylo nově zapracováno následující: „*při umísťování nových staveb a změnách stávajících staveb je nutné dodržet (i) maximální výšku zástavby dle příslušné zóny určující maximální výšku zástavby vymezené ve výkresu I2b.1 Výkres prostorového upořádání území - maximální výšky zástavby (ii) podmínky struktury zástavby dle příslušné zóny určující typ struktury zástavby vymezené ve výkresu I2b.2 Výkres prostorového upořádání území - typy struktury zástavby (iii) míru zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení a max. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní (iv) podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.*“

Co se týče regulativu míry zastavění pozemku, resp. regulativu v podílu zeleně, má Účastník řízení za to, že v ploše SO, která je primárně plochou obytnou, je nedůvodně preferovaný způsob zastavění stavbami občanského vybavení, pro které lze pozemek zastavit do 60 % (podíl zeleně je 20 %) oproti stavbám pro bydlení, pro které lze pozemek zastavit do 40 % (podíl zeleně je 40 %). Navíc je plocha SO svým charakterem plocha umožňující nej hustší zástavbu na úrovni zástavby krajského města. Regulativ zastavěnosti 40 % pro stavby pro bydlení se v této ploše jeví jako zcela jdoucí proti smyslu dané plochy. V konečném důsledku neexistuje způsob, jak pro případ požáru nebo jiné fatální škody na budově v historickém centru města tuto budovu realizovat znovu, nakolik obsazení takové proluky nikdy nenaplní předpokládaný regulativ.

Navíc uvedený regulativ je jakýmsi zdvojením regulativu prostorového uspořádání, kterým se zhotovitel snaží dosáhnout shodných cílů (prostupnost/komplexnost území, hustota zástavby, prostorové uspořádání). Když však oba regulativy uplatníme v konkrétním případě, tyto omezení zastavitelnosti pozemku neoprávněně násobí až do absurdních situací. Dopadem obou omezení je nepochybně nemožnost umísťovat stavby v místech, kde již nyní zástavba umístěna je a potřeba vyvstane v důsledku fatálních škod, popř. při dostavbách/nástavbách/ přístavbách/stavebních úpravách. V aktuálně nezastavěných pozemcích uvedená regulace vede k nesmyslnému rozvolňování zástavby (a to v plochách SO pro nejhustší zástavbu!), která s sebou nese významné negativní rysy, jako je protahování vzdáleností (občané budou nuceni cestovat delší trasy často nekvalitní sídlištní zelení), které se v konečném důsledku projeví v zahuštění dopravy. Každé město a tím spíše město krajské potřebuje v určitých plochách realizovat hustou zástavbu, aby si zachovalo např. ráz historického centra a kompaktnost města. Při zpracování územního plánu je totiž třeba si uvědomit, že právě kompaktnost města je rozhodujícím kritériem při hodnocení města z pohledu kvality života. Pokud v rámci města je třeba pro základní úkony (odvedení dětí do školy, školky, vyřízení pochůzky na úřadech, nákup) užívat automobilu, nakolik vzdálenosti nejsou docházkové, město pro své občany nepředstavuje dobré místo k životu.

Zavedení tohoto regulativu pro danou plochu navíc není nijak odůvodněno, a to ani v kontextu s výše uvedenými skutečnostmi. To činí tuto regulaci zcela nepřezkoumatelnou, důvody pro její zavedení tak známy nejsou.

Ke změnám podmínek využití plochy SK (plocha smíšená komerční)

Dle Nového územního plánu došlo k zapracování podmínky pro zastavění plochy SK následovně; „*při umísťování nových staveb a změnách stávajících staveb je nutné dodržet (i) maximální výšku zástavby dle příslušné zóny určující maximální výšku zástavby vymezené ve výkresu I2b.1 Výkres prostorového upořádání území - maximální výšky zástavby, [iii] podmínky struktury zástavby dle příslušné zóny určující typ struktury zástavby vymezené ve výkresu I2b.2 Výkres prostorového upořádání území - typy struktury zástavby, (iii) míru zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit, max. 40 % pro stavby pro bydlení, (iv) podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit, min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.*“

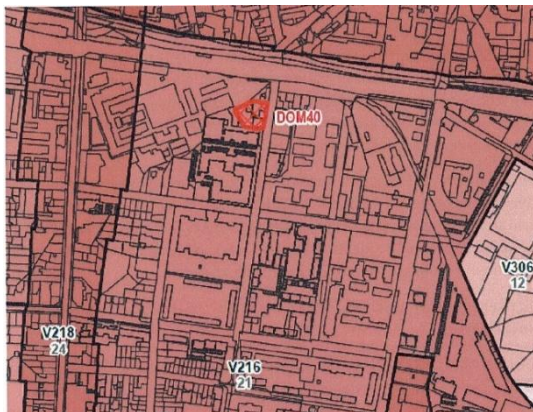
Dle názoru Účastníka řízení jsou navrhované podíly zastavěnosti a zeleně nesmyslně přísné pro uvedené typy ploch. Účastník řízení namítá, že prostupnost území a jeho zastavěnost neovlivňují pouze uvedené koeficienty, ale rovněž struktury zástavby, které do značné míry ovlivňují využitelnost pozemku. Obě regulace se dle názoru účastníka řízení vzájemně násobí a v konečném důsledku nepřiměřeně omezují možnosti využití Pozemků.

Dle názoru Účastníka řízení by maximální míra zastavění měla odpovídat 80 %, nakolik ne každý projekt potřebuje ve stejném rozsahu realizaci souvisejících zpevněných ploch (srov. např. datacenter bez parkovacích míst, obchodní areál se stovkami parkovacích míst). Uvedeným tedy dochází ke zvýhodňování jednoho záměru před jiným, přičemž z pohledu urbanistického je již jedno, zda je plocha zpevněná nebo zastavěná, nakolik z obou ploch plynou obdobné dopady do území.

Ani zde není zavedení tohoto regulativu pro danou plochu nijak odůvodněno, a to ani v kontextu s výše uvedenými skutečnostmi. To činí tuto regulaci zcela nepřezkoumatelnou, důvody pro její zavedení tak známy nejsou.

K výškové regulaci území

Nový územní plán předpokládá následující výškovou regulaci území:



Účastník řízení dále namítá, že výšková regulace **nezohledňuje aktuální stav území a do budoucna tím nedůvodně omezuje další rozvoj území.**

Bytový projekt umístěný na pozemku pare. č. st. 11530 v katastrálním území Pardubice, tj. v bezprostřední vzdálenosti Pozemků má na výšku cca. 36 m, přičemž i tento je umístěn v návrhové hladině V216, která stanovuje maximální výši 21 m. Dle názoru Účastníka řízení je zhotovitel povinen uvedené dominanty v Novém územním plánu řešit (učinít Nový územní plán s těmito souladný) a rovněž v navazujícím kroku řešit jejich okolí. Toto ale nelze uspokojivě řešit výškovou regulací vztahenou na veškerou plochu sídliště Višňovka, ale zhotovitel bude muset být v řešení výškové regulace konkrétnější.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že ulice Na Spravedlnosti je zastavěna relativně vysokými budovami (6 patrová budova Krajského ředitelství Policie, 8 patrová bloková zástavba na pozemku pare. č. st. 11473 v katastrálním území Pardubice a v jeho navazujícím okolí, 6 patrová plocha Polikliniky Vektor, stávající zástavba areálu Kávovin včetně dominanty o výšce 40 m], přičemž uvedené budovy se stanou zakonzervováním výškového limitu dominantami území. Uvedené budovy, snad s výjimkou budovy Krajského ředitelství Policie, však nemají tvořit budoucí ráz města, ani jeho části, nakoř se nejedná o urbanisticky hodnotnou zástavbu.

Při tvorbě Nového územního plánu by zhotovitel měl vycházet z reálií daného místa a tyto reálie by měl řešit. Tak se však v posuzovaném případě neděje. Nový územní plán dostatečně neodůvodňuje, proč byla výšková regulace zavedena právě v takto nízko nastavené úrovni. V tomto ohledu je odůvodnění Nového územního plánu také **nepřezkoumatelné.**

Co se týče výškové regulace území v okolí Pozemků, tj. jižní strany ulice Na Spravedlnosti a Posuzovaná plocha by měla mít výškovou regulaci odpovídající nejvyšší realizované stavbě, tj. 36 m. Skutečná výše zastavění dále bude řešena v navazujícím řízení, kde dotčené orgány stejně jako vlastníci okolních pozemků mohou docílit stavu, že výška nebude v plném rozsahu využita, a to z rozličných důvodů.

K vyšší úrovni zastavění Účastník řízení doplňuje, že vhodným zastavěním Posuzované plochy může dojít k odstínění negativních vlivů spojených s velmi vytiženou železniční tratí na severní straně Posuzované plochy tak, aby se uvedené vlivy (zejména hluk) nepřenesl dále do území (zejména k sídlišti Višňovka, které obsahuje starší bytovou zástavbu spojenou s menšími domy a klidnějším prostředím k životu.

Účastník řízení závěrem uvádí, že v odůvodnění ani v textové části není konkretizována dominanta DOM40.

Zbytečně nízko nastavené parametry výškové regulace, které ani neodpovídají charakteru širší lokality, kde se vyšší budovy nacházejí, jdou navíc proti textu zadání nového územního plánu schváleného zastupitelstvem. Zadání definovalo mimo jiné následující základní cíle Nového územního plánu, a to „zastavení rozrůstání města do volné krajiny a její ochranu" a „významné posílení kompaktního města". Toho ale může být dosaženo jedině rozumně nastavenou výškovou regulací. Nízká výška budov je totiž v rozporu s principem kompaktního města, naopak, dochází k rozměňování hustoty obyvatelstva a rozrůstání zástavby do krajiny.

Zadání dále výslovně uvádí (3.9) „Vymezení rozvojových oblastí: ... orientovat ekonomické aktivity na plochy brownfields,"

Daná regulace je také v rozporu s bodem 3.10 zadání, který uvádí jako cíle pro zpracování:

„Vyšší centrum osídlení

ZÚR PK vymezují jako vyšší centrum osídlení krajské město Pardubice a stanovují tyto zásady a úkoly pro územní plánování:

- *posílit význam centra (umístění vyšší občanské vybavenosti),*
- *rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity (znalostní ekonomika)"*

V tomto ohledu je návrh Nového územního plánu také v rozporu s nadřazenou ÚPD.

Ke struktuře zástavby

Nový územní plán předpokládá následující strukturu zástavby:



Dle názoru Účastníka řízení je rozmístění ploch struktury zástavby nekoncepční a znemožňuje dosažení účelů stanovených územním plánem.

Struktura zástavby AD neodpovídá možnostem využití pozemku pro komerční objekty ani pro Účastníkem řízení navrhovaný účel užití – pro bytovou zástavbu.

S ohledem na uvedené navrhuje Účastník řízení, aby plocha S268 byla zahrnuta do plochy struktury OBH. Tato struktura zástavby umožňuje zastavění Posuzované lokality jak komerčními objekty, tak objekty pro bydlení.

5. Následky nezohlednění námitek Účastníka řízení

Neakceptováním námitek Účastníka řízení by vznikly Účastníku řízení 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 námítky nebyly akceptovány, **požadovat úhradu způsobené škody**.

Náhradu škod reguluje § 102 stavebního zákona. V daném případě byla výstavba v území podmíněna vydáním územní studie, je tedy aplikovatelné ustanovení § 102 odst. 4 stavebního zákona a již z tohoto důvodu má Účastník řízení nárok na náhradu škody. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona k tomu výslovně uvádí, že: „*vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo **vydáním nového územního plánu**, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na **koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku...***“.

Nárok na náhradu škody však vyplývá již z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

V daném případě dochází k (navíc nedůvodnému a nelegálnímu) omezení možnosti využití vlastnického práva Účastníka řízení oproti stávajícímu stavu, a to ať už výskovou regulací nebo možností využití jeho pozemků. Přímou aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod potvrzuje i judikatura českých soudů, lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR č.j. III. ÚS 950/17 ze dne 19. prosince 2017. Lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Např. v rozsudku č.j. č. j. 12 Co 43/2021–148 z 20. 4. 2021 Městský soud v Praze potvrdil napadený rozsudek, který přiznal náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy) a konstatoval:

„V tomto případě nebyl žalobou uplatněn nárok na náhradu podle §102 StavZ, ale jak je přímo v žalobě uvedeno, žalobci již vyšli ze závěrů Ústavního soudu v nálezu sp.zn. III. ÚS 950/17 a domáhali se náhrady za omezení svého vlastnického práva.... V souzené věci však soud I. stupně v souladu se žalobou vycházel z přímo aplikovatelného čl. 11 odst. 4 ZLPS.“

Vztah mezi § 102 stavebního zákona a obecným nárokem na náhradu škody 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:

- Vynaložené náklady na projektovou dokumentaci pro umístění a povolení staveb připravované v souladu s touto studií
- Snížení hodnoty pozemků v důsledku (nedůvodné) výškové regulace.

Výši škody způsobené takto nezákonně upraveným návrhem Nového územního plánu nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově odhadujeme její výši k dnešnímu datu na cca 100.000.000,- Kč.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že stávající situace na trhu s bydlením je pro obyvatele Pardubic zcela neúnosná. Uvedené se týká zejména mladých rodin, které již nejsou schopny naplnit zcela základní životní potřebu bydlení, když vlastnické bydlení jim je cenově vzdáleno a nájemní bydlení jim pro zvyšující se nájemné neumožňuje naspořit ani na vlastní zdroje pro koupi bytu za užití hypotečního úvěru. Účastník řízení upozorňuje, že jediným východiskem, jak zlepšit trh bydlení pro občany Pardubic, je v dostatečném rozsahu rozšířit nabídku bytů, které sníží obecnou cenovou hladinu, nebo alespoň zpomalí její budoucí růst. V opačném případě se každý byt stává vzácnějším a jejich kupujícím nezbývá než za uvedenou vzácnost zaplatit vysokou kupní cenu, která je však již nyní za reálnými možnostmi kupní síly obyvatel.

Územní plán má za cíl stanovit udržitelný rozvoj území dle jeho potřeb, tj. zejména dle potřeb obyvatel, kteří dané území obývají. Pokud dojde k přijetí Nového územního plánu v návrhu, ve kterém byl předložen k opakovanému projednání, dojde k významnému omezení budoucích kapacit bydlení, což nevyhnutelně povede k zchudnutí obyvatel města, kteří budou mnohdy i celoživotně bydlet v nájmu bez šance zaopatřit se na stáří vlastním bydlením. Uvedené by nikdy nemělo být cílem zpracovatele územního plánu a tím méně zastupitelů města, kteří by měly uvedené zájmy občanů hájit.

6. Právní posouzení legality

Účastník řízení upozorňuje na tzv. algoritmus přezkumu opatření obecné povahy, který formuloval Nejvyšší správní soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 27. září 2005, čj. 1 Ao 1/2005. Podle uvedeného se Účastník řízení zaměřil na otázky (ne)zákonnosti postupu vydání opatření obecné povahy, otázky přezkumu obsahu opatření obecné povahy z hlediska jeho rozporu se zákonem (materiální kritérium), a otázku jeho proporcionality.

Nezákonnost postupu

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. 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. Návrh Nového územního plánu je tak v rozporu s nadřazenou ÚPD, která přitom byla odkazována v zadání, a porušuje také pravidla ochrany ZPF, která s ohledem na veřejný zájem na ochraně ZPF nařizuje výstavbu v lokalitách k tomu vhodných, zejména existujících brownfieldech (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb.J. Upravený návrh Nového územního plánu také v rozporu s § 25 stavebního zákona nezohlednil přezkoumatelně existující a registrovanou územní studii.

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 moc i 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 umísťuje plochy SK nevhodně, když jejich aktuální využití je mizivé a budoucí využití nepotřebné. Tyto plochy nevhodně umísťuje do Posuzované plochy, která je obklopena plochou pro bydlení; a
- porušení kritéria potřebnosti - Nový územní plán umísťuje nepotřebné plochy SK do areálů, jejichž užití je překonáno; a
- porušení kritéria minimalizace zásahu - Nový územní plán omezuje Účastníka řízení více, než je pro dosažení cíle nutné, a rovněž ho omezuje diskriminačně více než jiné vlastníky nemovitostí v bezprostředním okolí Posuzované plochy.

Účastník řízení dochází k názoru, že není dodrženo ani kritérium proporcionality v užším slova smyslu, když následky Nového územního plánu nejsou úměrné sledovanému cíli.

Uvedené právní závěry je Účastník řízení připraven uplatnit u správního soudu prostřednictvím žaloby na zrušení opatření obecné povahy.

7. Návrh cílového stavu

Účastník řízení s ohledem na uvedené navrhuje následující:

- Posuzovanou plochu zavést do plochy SO (plocha smíšená obytná);
- Posuzovanou plochu výškově regulovat do 36 m dle stávající zástavby nebo v adekvátní výšce;
- Posuzovanou plochu zařadit do strukturové plochy OBH;
- zrušit koeficienty zeleně a zastavěnosti pro plochy, do kterých budou zařazeny Pozemky, popř. koeficient zastavění zvýšit na 80 %.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se v rozsahu bodu 1, 2, 3, 4, 5, 7, 12 zamítá.

Námitka je v rozsahu bodu 6, 9, 10, 11 bezpředmětná.

Námitka se v rozsahu bodu 8 částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 12.

1. K nedodržení lhůty pro zveřejnění dokumentace

Námitka se v rozsahu bodu 1 zamítá.

Dokumentace nového návrhu územního plánu byla uveřejněna v souladu s právními předpisy. Ve vyhlášce, která byla řádně uveřejněna na úřední desce (a to jak na fyzické úřední desce, tak způsobem umožňujícím dálkový přístup), bylo stanoveno, že do dokumentace lze nahlédnout mimo webové stránky též fyzicky na odboru hlavního architekta města Pardubic, což podatel námitek také využil. Vlastníci byli tedy řádně poučeni, že do dokumentace lze nahlédnout také fyzicky. Podateli proto nebyla zkrácena jeho práva. Podatel navíc žádným způsobem neprokazuje, že by dokumentace na internetových stránkách pořizovatele dostupná nebyla.

Pořizovatel není povinen nabídnout srovnávací výkresy všech grafických výkresů.

I pokud by dokumentace způsobem umožňujícím dálkový přístup nebyla po celou dobu od vydání vyhlášky oznamující konání opakovaného veřejného projednání do doby samotného konání opakovaného veřejného projednání, podatel i ostatní dotčení vlastníci měli možnost nahlédnout do dokumentace návrhu územního plánu fyzicky na odboru hlavního architekta města Pardubic, o čemž byli ve veřejné vyhlášce poučeni. Této možnosti podatel využil, a proto nemohl být jakkoliv zkrácen na svých právech.

Nadto výšková regulace v rozsahu dotčených pozemků nebyla oproti původnímu návrhu územního plánu měněna, s výjimkou zavedení dominanty DOM40 (v souladu s Územní studií Na Spravedlnosti). V tomto rozsahu se tak jedná částečně i o námitku nepřipustnou, neboť se netýká měněné části návrhu územního plánu.

2. Ke střetu zájmů

Námítka se v rozsahu bodu 2 zamítá.

Tato část námítky 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 č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o střetu zájmů“)

Nalezené předpisy o střetu zájmu je povinen zdržet se pouze takového jednání, při kterém by mohly jeho osobní zájmy ovlivnit výkon jeho funkce, přičemž osobním zájmem se rozumí takový zájem, který přináší veřejnému funkcionáři, osobě blízké veřejného funkcionáře, právnické osobě ovládané veřejným funkcionářem nebo osobou blízkou veřejného funkcionáře zvýšení majetku, majetkového nebo jiného prospěchu, zamezení vzniku případného snížení majetkového nebo jiného prospěchu nebo jinou výhodu. To nadto neplatí v případě, jde-li jinak o prospěch nebo zájem obecně zřejmý ve vztahu k neomezenému okruhu adresátů. Pořizovatel si není vědom, že by Ing. Kutílek měl některý z vyjmenovaných zájmů. Skutečnost, že se Ing. Kutílek podílel spolu s dalšími 5 osobami na přípravě dopravní části územního plánu, rozhodně nemůže představovat důvod střetu zájmů ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o střetu zájmů ve spojení s § 83 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 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 vydání územního plánu schvalovat zastupitelstvo v tomto volebním období, je uplatněná námitka v této části irelevantní a proto se námitka zamítá.

3. K povinnosti aktualizovat vyhodnocení vlivů koncepce (stanovisko SEA)

Námítka se v rozsahu bodu 3 zamítá.

Dle § 52 odst. 2 stavebního zákona platí, že námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení. Dle ustálené judikatury správních soudů (KS v Praze ze dne 16. 12. 2014 č. j. 50 A 15/2014-50 (č. 3212/2015 Sb. NSS) platí, že námitky proti upravenému návrhu územního plánu, který je projednáván podle § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze v rozsahu provedených podstatných úprav, mohou podávat pouze ti vlastníci, jejichž pozemky byly podstatnou úpravou územního plánu dotčeny.

Tato část námítky by na základě svého obsahu měla být vyhodnocena jako připomínka, kterou je oprávněn podat každý, neboť řešené pozemky v ploše OS nejsou ve vlastnictví podatele a podatel proto nemůže být navrhovaným řešením dotčen na svých právech. Z důvodu procesní opatrnosti pořizovatel nadále nakládá s tímto podáním jako 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 opakované veřejné projednání je lokalita vedena jako stabilizovaná plocha OS- sport. V předchozí fázi pořizování (v návrhu pro veřejné projednání) byla lokalita zařazena jako změnová plocha ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň. **Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

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 vyžádají.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody o vydání stanovisek k návrhům pro opakovaná veřejná projednání. Příslušný úřad vydal v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, stanovisko před opakovaným veřejným projednáním dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD.

V uvedeném stanovisku bylo konstatováno, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

K návrhu Územního plánu Pardubice pro 1. opakované veřejné projednání se tedy na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody dokumentace SEA a VVURÚ nezpracovávala.

Pro úplnost informací uvádíme, že obdrženo bylo také stanovisko orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021 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 v souladu se zněním stavebního zákona oslovoval příslušné orgány pro posouzení navrhovaných úprav dalšího projednání a postupoval zcela v souladu s relevantními právními předpisy, když respektoval jejich stanoviska.

Nad rámec uvedeného se dále dodává, že dle specifických podmínek plochy OS-SPORT je, v souladu s požadavky stanoviska Ministerstva kultury, nepřipustná další stavební činnost vyjma údržby stávajících staveb pro stabilizovanou plochu tenisových kurtů na východním okraji zámeckého parku. Tato plocha se pak nedotýká stromů v zámeckém parku, ve kterých se rozmnožuje brouk páchník hnědý.

4. K neoprávněným změnám Nového územního plánu

Námitka se v rozsahu bodu 4 zamítá.

Pořizovatel při vyhodnocení výsledků veřejného projednání zjistil některé zjevné nesprávnosti či nesrovnalosti, které se vyskytovaly v upraveném návrhu územního plánu pro veřejné projednání z května 2018. Jednalo se typicky o překlepy, špatné odkazy nebo nesoulady grafické a textové části. V takovém případě se nejedná o přepracování návrhu ve smyslu § 53 odst. 3 stavebního zákona. Komentářová literatura přepracování návrhu interpretuje tak, že se jedná o nutnost „zasáhnout do jeho podoby ve značném rozsahu“ (srov. VÁVROVÁ, E. a kol. Stavební zákon: Praktický komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer).

V případě oprav zřejmých nesprávností se nezasahovalo do znění upraveného návrhu územního plánu Pardubice podstatným způsobem, tedy aby bylo nutné zpracovávat nový návrh územního plánu pro veřejné projednání na základě pokynů schválených zastupitelstvem, proto se námitka v této části zamítá.

5. K rozporu Nového územního plánu se zadáním

Námitka se v rozsahu bodu 5 zamítá.

Jak je uvedeno v kapitole D.1.1 textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání, územní plán požadavek jeho souladu se zadáním splňuje ve všech jeho dílčích bodech. Územní plán převažujícím podílem využívá pro rozvoj města právě plochy přestavby uvnitř města, a to zejména území podél železnice a původně vojenské areály. Stávající urbanizované území kompaktního města proto nabízí dostatek ploch pro další rozvoj městské, zejména rezidenční zástavby.

Při pořizování územního plánu však není možné postupovat v rozporu s obsahem závazných stanovisek dotčených orgánů. Je tudíž nutné hledat co nevhodnější řešení, aby došlo jak se splnění požadavků zadání územního plánu, tak i závazné podmínky dotčeného orgánu.

Za rozvoj města není možné považovat pouze rozvoj rezidenční zástavby, ale také dalších činností souvisejících s fungováním města, tj. i občanského vybavení, veřejných prostranství, rekreace atp. Z toho důvodu přistoupil pořizovatel k zařazení dotčených pozemků podatele námitek do plochy (SK) smíšené komerční, a to tak, aby byl dodržen požadavek zadání na posílení kompaktního města a zároveň splněna podmínka krajské hygienické stanice jako dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví. Ostatně podmíněně přípustným využitím pozemků v daných plochách stále zůstává bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech.

Nové zastavitelné plochy jsou pak vymezeny toliko v těsné návaznosti na zastavěné území a na stabilizovanou strukturu zástavby, doplňují okraje urbanizovaného území zejména v místech, kde vymezení ploch přispívá ke zkompaktnění zástavby města zejména s ohledem na efektivní využívání veřejné infrastruktury a ochranu nezastavěného území volné krajiny. Navrženým řešením tedy dochází k omezení nekontrolovatelného rozvoje zástavby směrem do volné krajiny, čímž došlo ke splnění zadání nového územního plánu Pardubice.

Vzhledem k výše uvedenému není možné upravený návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání považovat za v rozporu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje ani Politikou územního rozvoje. Upraveným návrhem je význam centra Pardubice posílen (dotčené pozemky jsou ostatně určeny pro umístění mimo jiné občanské vybavenosti). Stejně tak dochází k podpoře rozvíjení bydlení a ekonomických aktivit v centru města, a to v souladu s požadavky dotčených orgánů.

Námitka se zamítá, jelikož na základě výše uvedeného došlo ke splnění všech požadavků daných § 18 odst. 4 stavebního zákona, což mimo jiné vyplývá i ze stanoviska SEA. Upraveným návrhem územního plánu dochází k ochraně krajiny, jakož i nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, jak je blíže popsáno v textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu (viz např. kapitoly B.1.1, B.2.5, B.2.6, B.3.1). Opodstatnění potřeby vymezení zastavitelných ploch je taktéž obsaženo v textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu. Nadto se požadavek dle § 55 odst. 4 stavebního zákona vztahuje pouze ke změně územního plánu, nikoliv k pořízení nového územního plánu.

6. K navrhované ploše využití [SK]

Námitka je v rozsahu bodu 6 bezpředmětná.

V této části námítky řeší podatel změnu zařazení pozemků z ploch SK (smíšená komerční) do ploch SO (smíšená obytná). 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 zařazeny do plochy SK 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 ke změně plochy změn na plochy stabilizované. Funkční využití pozemků se však neměnilo, stále se jednalo o plochy SK. Z obsahu této části námítky je patrné, že směřuje proti zařazení pozemku do plochy SK (plocha smíšená komerční), nikoli proti úpravě z ploch změn do ploch stabilizovaných.

Na základě výše uvedeného je dílčí část námítky je vyhodnocena jako 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).

Nadto pořizovatel dodává, že dotčené pozemky podatele není možné zavést do plochy SO (smíšená obytná), a to na základě požadavků dotčeného orgánu hájící zájmy ochrany zdraví. Krajská hygienická stanice nesouhlasila s vymezením ploch S jako ploch pro bydlení v lokalitách sousedících se zdrojem hluku zejména liniových, proto byl nově navržen

způsob využití SK (smíšená komerční), který stále umožňuje jako podmíněně přípustné využití pro bydlení, ale jen v případě, že bude prokázáno dodržení ochrany před hlukem (srov. stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 12. 4. 2016, č. j. KHSPA 02994/2016/HOK-Pce a navazující stanovisko ze dne 25. 1. 2017, č. j. KHSPA 1256/2017/HOK-Pce).

7. K podmínkám prostorového uspořádání plochy SO (plocha smíšená obytná)

Námítka se v rozsahu bodu 7 zamítá.

Dle § 52 odst. 2 stavebního zákona platí, že námítky 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 námítky proti upravenému návrhu územního plánu, který je projednáván podle § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze v rozsahu provedených podstatných úprav, mohou podávat pouze ti vlastníci, jejichž pozemky byly podstatnou úpravou územního plánu dotčeny.

Tato část námítky by na základě svého obsahu měla být vyhodnocena jako připomínka, kterou je oprávněn podat každý, neboť pozemky ve vlastnictví podatele nejsou součástí ploch s rozdílným způsobem využití SO (plocha smíšená obytná) a podatel proto nemůže být navrhovaným řešením dotčen na svých právech. Z důvodu procesní opatrnosti pořizovatel nadále nakládá s tímto podáním jako námítkou.

V této části námítky namítající napadá v definici plochy SO (plocha smíšená obytná) podmínky prostorového uspořádání, a to míru zastavění *pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení a max. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní, podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.*"

Dle názoru podatele je v ploše SO, která je primárně plochou obytnou, nedůvodně preferovaný způsob zastavění stavbami občanského vybavení, pro které lze pozemek zastavit do 60 % (podíl zeleně je 20 %) oproti stavbám pro bydlení, pro které lze pozemek zastavit do 40 % (podíl zeleně je 40 %). Navíc je plocha SO svým charakterem plocha umožňující nejhustší zástavbu na úrovni zástavby krajského města. Regulativ zastavěnosti 40 % pro stavby pro bydlení se podatel v této ploše jeví jako zcela jdoucí proti smyslu dané 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:

Namítající je vlastníkem pozemků umístěných návrhem nového územního plánu pro opakované veřejné projednání do ploch s rozdílným způsobem využití SO – plochy smíšené obytné. Zároveň se podmínky stanovené pro plochy SO po veřejném projednání změnily, podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny. **Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

Územní plán v rámci návrhu pro jeho opakované veřejné projednání stanovil míru zastavění pozemku, do které se nezapočítávají zpevněné plochy (resp. komunikační a manipulační plochy) zejména za účelem regulace hmot budov, dále pak stanovoval 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**. Stanovením minimálního podílu zeleně je zajištěna vysoká kvalita obytného prostředí, dostatečný podíl zeleně v urbanizovaném území je významnou součástí systému sídelní zeleně. Zeleň v obytném prostředí má své opodstatnění především proto, že lidé v místě bydliště tráví podstatně více času a prostředí zde přímo ovlivňuje jejich každodenní život, zdraví i psychickou pohodu. Z tohoto důvodu je v podmínkách plochy s rozdílným způsobem využití SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ pro stavby pro bydlení a stavby ostatní stanoven vyšší podíl zeleně než pro stavby občanského vybavení. Naproti tomu stavby občanského vybavení slouží převážně účelovým aktivitám a lidé v nich obvykle tráví kratší dobu. Zeleň zde proto často plní spíše estetickou, reprezentativní nebo doplňkovou funkci. Nelze se ztotožnit s tvrzením podatele, že stavby občanského vybavení jsou preferovány pouze na základě stanovených podmínek prostorového uspořádání.

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 tak byly 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 souhlasilo s použitím míry zastavění pozemku a podílu zeleně na terénu v Návrhu územního plánu Pardubice, které byly součástí jeho podmínek prostorového uspořádání od prvního opakovaného veřejného projednání konaného v roce 2022.

Pořizovatel se ztotožnil s tvrzením namítajícího, že prostupnost území a jeho zastavěnost ovlivňují mimo uvedených koeficientů, také typy struktury zástavby. Proto byly koeficienty míry zastavění pozemku a podílů zeleně na terénu zpracovatelem pro další etapu pořízení územního plánu upřesněny, a to s ohledem na specifika v území.

8. Ke změnám podmínek využití plochy SK (plocha smíšená komerční)

Námítce se v rozsahu bodu 8 částečně vyhovuje.

V této části námítky namítající napadá v definici plochy SK (plocha smíšená komerční) podmínky prostorového uspořádání, a to míru zastavění *pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit, max. 40 % pro stavby pro bydlení, (iv) podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit, min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.*"

Dle názoru podatele jsou navrhované podíly zastavěnosti a zeleně nesmyslně přísné pro uvedené typy ploch. Dále namítá, že prostupnost území a jeho zastavěnost neovlivňují pouze uvedené koeficienty, ale rovněž struktury zástavby, které do značné míry ovlivňují využitelnost pozemku. Podatel požaduje zrušit koeficienty zeleně a zastavěnosti pro plochy, do kterých budou zařazeny pozemky, popř. koeficient zastavění zvýšit na 80 %.

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:

Namítající je vlastníkem pozemků umístěných návrhem nového územního plánu pro opakované veřejné projednání do ploch s rozdílným způsobem využití SK – plochy smíšené komerční. Zároveň se podmínky stanovené pro plochy SK (plocha smíšená komerční) po veřejném projednání změnily, podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny.

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

Územní plán stanovil míru zastavění pozemku, do které se nezapočítávaly zpevněné plochy (resp. komunikační a manipulační plochy) zejména za účelem regulace hmot budov, dále pak stanovil 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 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.

Pořizovatel se ztotožnil s tvrzením namítajícího, že prostupnost území a jeho zastavěnost ovlivňují mimo uvedených koeficientů, také typy struktury zástavby. Proto byly koeficienty míry zastavění pozemku a podílů zeleně na terénu zpracovatelem pro další etapu pořízení územního plánu upřesněny, a to s ohledem na specifika v území.

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.

Na základě uplatněných námitek a připomínek ke stanoveným podmínkách prostorového uspořádání území došlo po opakovaném veřejném projednání zároveň k úpravě a zmírnění hodnoty těchto podmínek prostorového uspořádání.

V konkrétním případě namítajícího došlo ke zmírnění požadavku uplatnění podílu zeleně, kdy je nově možné požadavek celkového 20% (min.) podílu zeleně na pozemku pro stavby občanského vybavení, nebo 40% (min.) pro stavby pro bydlení a stavby ostatní 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.

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). Touto úpravou došlo mimo jiné k umožnění naplnění stanoveného podílu zeleně kombinací zeleně na terénu a zeleně na konstrukci.

V této části námitky se tedy podatel částečně vyhovělo.

9. K výškové regulaci území

Námítka je v rozsahu bodu 9 bezpředmětná.

V této části námitky řeší podatel změnu výškovou regulaci území. Podatel zastává názor, že výšková regulace v předmětné lokalitě dle návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání nezohledňuje aktuální stav území a do budoucna tím nedůvodně omezuje další rozvoj území.

Z hlediska obsahu podané námitky 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:

Výšková regulace v rozsahu dotčených pozemků nebyla oproti původnímu upravenému návrhu územního plánu z května 2018 měněna. Dotčené pozemky podatele byly i pro účely veřejného projednání zařazeny do zóny V216 s maximální výškou zástavby 21 m). Oproti upravenému návrhu územního plánu z května 2018 došlo v upraveném návrhu pro opakované veřejné projednání z ledna 2022 pouze k zavedení dominanty DOM40 – navrhovaná dominant, která vychází z územní studie Na Spravedlnosti. Uvedená DOM40 je návrhem územního plánu umisťována na pozemky mimo vlastnictví podatele. Podatel v námitce neuvedl, že by se cítil umístěním DOM40 dotčen a námitka svým obsahem proti stanovení DOM40 výslovně nebrojí.

Předmětná námitka je na základě výše uvedených skutečností v souladu s ustálenou judikaturou vyhodnocena 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, 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).

Pořizovatel pro úplnost uvádí, že od prvního návrhu nového územního plánu z roku 2015 jsou vymezeny zóny určující maximální výšku zástavby, čímž dochází k naplnění řady požadavků ze zadání, jak je uvedeno v kap. D odůvodnění.

Zóny jsou navrženy tak, aby pokrývaly ucelená území se shodnou výškovou hladinou nebo s výškovou hladinou, které by mohlo být dosaženo. V návrhu ÚP 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.

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.

Upozorňujeme na to, že nastavená výšková hladina 21 m představuje zástavbu o 6 – 7 nadzemních podlažích, což není nízká zástavba a zároveň to odpovídá počtu NP u budov citovaných podatelem. Výškový bytový dům v nárožní poloze ulic Boženy Vikové-Kunětické a Na Spravedlnosti je stavbou, která převyšuje okolní zástavbu, ale dle výše uvedeného není podmiňující pro navýšení daného výškového regulativu zóny V216.

Dominanty, které významně přesahují výškovou hladinu jsou v návaznosti na vyhodnocení stanoviska ministerstva kultury k návrhu pro opakované veřejné projednání vyznačeny v návrhu ÚP ve výkresu výšek jako tzv. dominanty - plochou a symbolem DOM s číslem uvádějícím výšku. Informace k takovým dominantám, kterých je v území města několik, je uvedena v odst. F30 textové části, což zřejmě podatel přehlédl.

Nastavení výškové hladiny v návrhu ÚP odlišně od požadavků podatele nepředstavuje nesplnění požadavků nadřazené dokumentace, neboť v této dokumentaci není nikde specifikováno, jaká výška a další parametry zástavby jsou rozhodující pro splnění těchto požadavků.

10. Ke struktuře zástavby

Námítka je v rozsahu bodu 10 bezpředmětná.

V této části námítky řeší podatel změnu stanovené struktury zástavby v ploše S268. Podatel zastává názor, že navržená struktura zástavby AD neodpovídá možnostem využití pozemku pro komerční objekty ani pro bytovou zástavbu. Účastník navrhuje, aby plocha S268 byla zahrnuta do plochy struktury OBH, která umožňuje zastavění jak komerčními objekty, tak objekty pro bydlení.

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:

Struktura zástavby v rozsahu dotčených pozemků nebyla oproti návrhu územního plánu pro veřejné projednání z května 2018 měněna. Dotčené pozemky podatele byly i pro účely veřejného projednání zařazeny do zóny S628, pro kterou byl stanoven typ struktury zástavby AD – areálová drobná (pavilónová) zástavba. Návrh pro opakované veřejné projednání řadí pozemky podatele taktéž do zóny S628 s typem struktury zástavby AD, jak vyplývá z výkresu I.2.b.2 Výkres prostorového uspořádání území – typy struktury zástavby (leden 2022).

Předmětná námitka je na základě výše uvedených skutečností v souladu s ustálenou judikaturou vyhodnocena 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).

11. Následky nezohlednění námitek účastníka řízení

Námítka je v rozsahu bodu 11 bezpředmětná.

Uvedené tvrzení o nároku podatele námítky na náhradu škody je pro posouzení námitek proti návrhu územního plánu irrelevantní. Pořizovatel vnímá tuto část námítky jako konstatování faktu, které není vztaženo k obsahu návrhu územního plánu, a proto je tato část námítky vyhodnocena jako bezpředmětná.

Pořizovatel nicméně k tvrzení podatele uvádí, že územní studie Na Spravedlnosti, vztahující se mimo jiné k pozemkům podatele, byla pořizována v únoru 2015 a následně došlo k jejímu zaregistrování v evidenci územně plánovací činnosti jako „podklad pro rozhodování“. Tomu odpovídá obsah zadání územní studie, kdy měla být vypracována v souladu se současně platným územním plánem a měla specifikovat funkční využití jednotlivých navržených bloků. Od roku 2015 tedy měl podatel, případně jeho předchůdci, možnost využít schválenou územní studii a podle této přistoupit k realizaci projektu.

12. Právní posouzení legality

Námítka se v rozsahu bodu 12 zamítá.

Konkrétní námítky 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.

Konkrétní námítky související s tvrzením o nezákonnosti obsahu upraveného návrhu územního plánu Pardubice pro opakované veřejné projednání (rozšíření zastavitelných ploch do nezastavěného území, neprokázání nepoužitelnosti již vymezených zastavitelných ploch a rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací, porušení pravidel ochrany ZPF a nezohlednění stávající územní studie) byly již vypořádány výše. V souvislosti s tím nebylo shledáno, že by obsah upraveného návrhu územního plánu pro opakované 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 několikrát výše, na dotčených pozemcích podatele není možné vymezit plochu určenou hlavním využitím k bydlení (B nebo SO), a to z důvodu požadavku dotčeného orgánu ochrany zdraví, tj. krajské hygienické stanice. Z toho důvodu byly dotčené pozemky zařazeny do plochy smíšené komerční (SK), kde je možné hlavní i přípustné využití stanovena široce tak, aby bylo pozemky možné využít pro celou škálu činností. Dotčené pozemky byly nadto zařazeny do plochy SK již v upraveném návrhu pro veřejné projednání v květnu 2018, tudíž jsou pro účely opakovaného veřejného projednání opožděné.

Právě za účelem minimalizace zásahů bylo jako podmíněně přípustné využití pro plochy SK stanoveno bydlení v bytových a rodinných domech či víceúčelových objektech za podmínky, že při umístování 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. Tato podmínka je ostatně v souladu s bodem 6b. Ochrana veřejného zdraví schválené území studie Na Spravedlnosti, která stanovuje, že „ve stupni řešící umístění konkrétní stavby do území bude prokázáno, že nejsou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.“

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), což neomezuje, jak je podrobně vyhodnoceno již výše.

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
- Zákon č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů
- Usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/1674/2024 přijaté dne 16.12.2024
- rozsudky správních soudů dle odůvodnění námitek

NÁMITKA Č. 97

SPV REAL ESTATE a.s.

Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1

Námitka podána dne 30.3.2022, pod č.j.: MmP 38011/2022, MmP 38006/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

1.Úvod

Dne 15.02.2022 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 15985/2022, 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 23. 3. 2022 v 16,00 hod. v Kulturním domě v Hronovické ulici (KD Hronovická ulice č.p. 406) a dále poučil adresáty, že nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky, a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona 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, 129, 130/1, 130/2, 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, 196/4, 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, 600, 603, 609, 640/2, 641, 642, 659/4, 664/13, 779 a 781/4, vše v katastrálním území Staročernsko, jak jsou tyto vedeny na listu vlastnictví 1015. Pozemky jsou v katastrální mapě umístěny následovně:

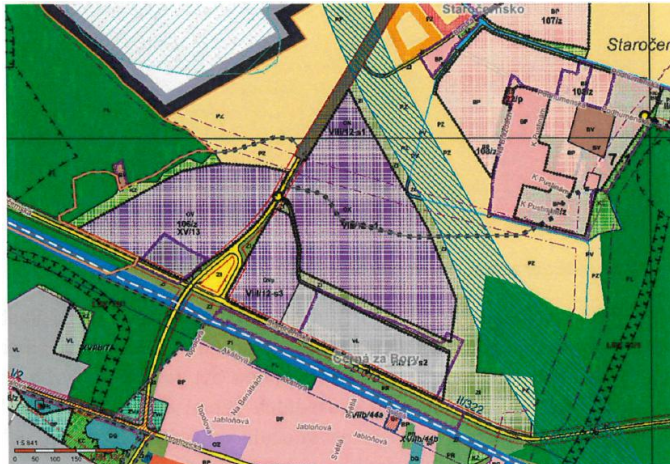


Všechny výše uvedené pozemky budou dále označovány jako Pozemky.

Výše přiloženými katastrálními mapami (bez zohlednění barevně označených Pozemků) vymezuje Účastník řízení území dotčené námítkou.

1. Aktuální stav

Aktuálně jsou Pozemky regulovány územním plánem v plochách OK následovně:

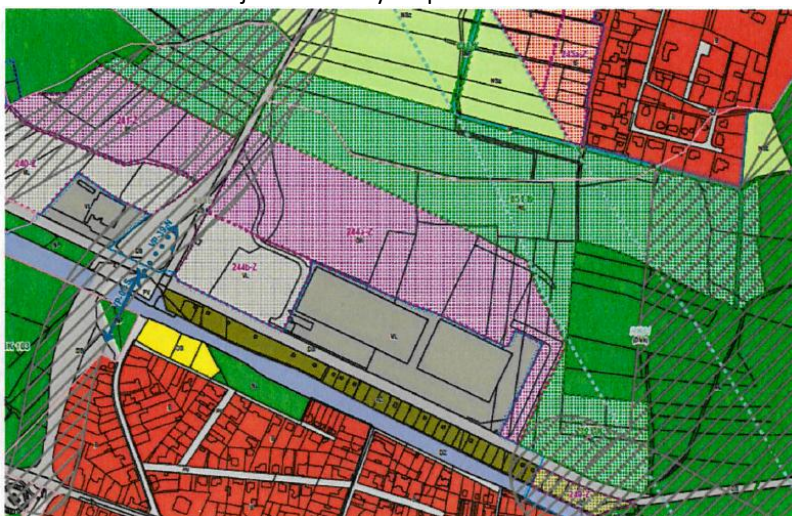


Nový územní plán pro své první veřejné projednání navrhoval následující:



2. 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). Přestože uvedená plocha nebyla v rámci Nového územního plánu měněna, došlo k jejímu dotčení změnou ploch 244a-Z, které (i) po úpravě Nového územního plánu nemohou být zastavěny výrobními areály s sebou nesoucími negativními vlivy do sousedních území a (ii) plocha má být nově zalesněna. Nově navržená zástavba tedy nevynucuje umístění plochy NL, jelikož pro dosažení účelu postačí pruh izolační zeleně po okraji koridoru RK 11.

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.

V ploše 240-Z zařazené do plochy VL (lehká výroba a skladování) a 241-Z zařazené do plochy SK (plocha smíšená komerční) Účastník řízení sice nevlastní nemovitosti, avšak řešením uvedené plochy jsou přímo dotčena jeho práva k sousedním pozemkům.

Je tedy nepochybné, že došlo pro společné projednání k dotčení Pozemků, pročež je Účastník řízení oprávněn podat námítky proti navrhované úpravě. S ohledem na navrhované změny je Účastník řízení oprávněn namítnout i jakékoli související úpravy (zejména jakoukoli část grafické části Nového územního plánu), nakolik je třeba zhotovitelem navrhované změny a jejich dopad do sousedících ploch posoudit komplexně.

Námítky

K nedodržení lhůty pro zveřejnění dokumentace

Účastník řízení namítá, že pořizovatel nedodržel lhůtu pro zveřejnění dokumentace, když tato nebyla na internetových stránkách obce (jak odkazováno na vývěsce města) k dispozici, a to z důvodů, že město v průběhu vyvěšení měnilo webové stránky.

S ohledem na uvedené Účastník řízení neměl možnost seznámit se se zněním návrhu Územního plánu včas a zákonná lhůta tedy nebyla dodržena. I pro tuto skutečnost byl zástupce Účastníka řízení nucen nahlédnout do dokumentace na odboru hlavního architekta města Pardubic dne 21.02.2022, tj. pouhé dva dny před opakovaným veřejným projednáním.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že původní verze Nového územního plánu pro první veřejné projednání nebyla po celou dobu k dispozici, což s ohledem na skutečnost, že lze namítat pouze změny oproti původní dokumentaci, dostalo účastníky řízení do situace, že nebylo jisto, které skutečnosti namítat/připomínkovat lze a které nikoli. Tím spíše, že pořizovatel nenabídl srovnávací sestavení všech výkresů, ale pouze výkresu hlavního. Skutečnosti, že např. došlo ke změnám výškové regulace, tedy nebyly a ani nemohly být účastníkům řízení známy, nakolik srovnávací výkres neexistuje, původní výkres nebyl zveřejněn a v textové části se uvedená změna nepropisuje (změna je pouze grafická). S ohledem na uvedené dle názoru Účastníka řízení vyvstává legitimní otázka, zda nebylo právo veřejnosti vyjádřit se k návrhům územního plánu dotčeno tak zásadním způsobem, že je nutné opakované veřejné projednání opakovat a v zákonné lhůtě zveřejnit kompletní dokumentaci, ze které bude patrné, k čemu je možno se vyjádřit a k čemu nikoli. Pořizovatelem zvolenou metodou zveřejnění nepochybně došlo k zamlčení změn v Novém územním plánu.

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 Šindlerová, Ph.D., která u zhotovitele dlouhou dobu nepracuje. Přitom paní Šindlerová zastávala zcela klíčovou pozici v týmu zhotovitele (hlavní architekt urbanistické koncepce) a její odchod je v dokumentaci zcela znatelný – koncepce rozvoje města se zcela mění.

Ze seznamu tedy není patrné, kdo a jakým způsobem na dokumentaci participoval a uvedení jmen osob, které nejsou

naživu, popř. osob, které na zpracování Nového územního plánu neparticipovaly, vyvolává další otázky, kdo vlastně Nový územní plán zpracovával a jak významnou roli skutečně sehrál pan Ing. Jakub Kutílek při zpracování Nového územního plánu.

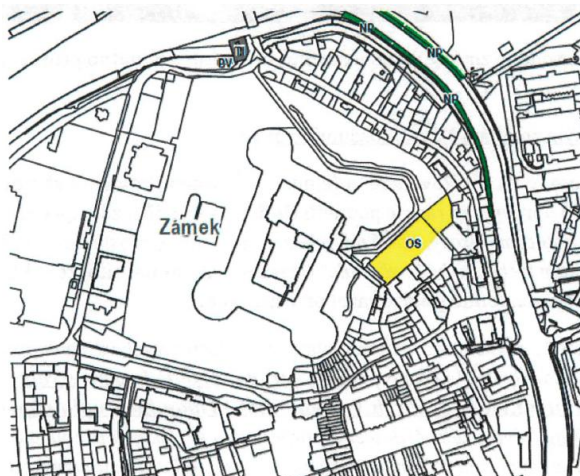
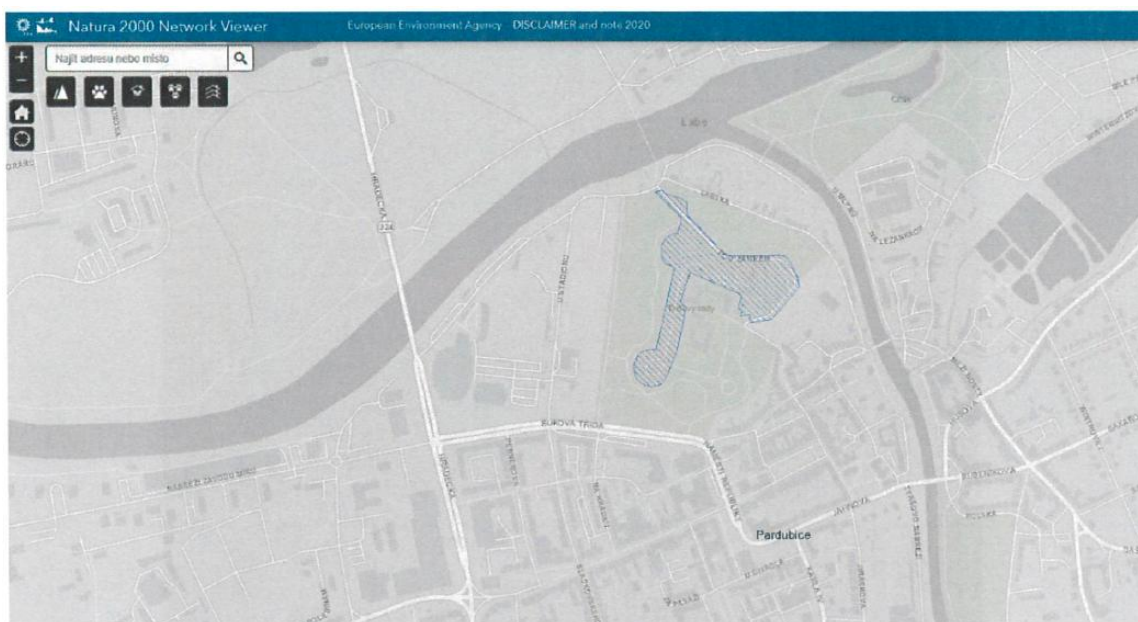
S ohledem na uvedenou skutečnost je nezbytně třeba, aby části Nového územního plánu zpracovávané panem Ing. Jakubem Kutílkem, tj. kompletní dopravní část, byly přezkoumány skutečně nezávislým expertem a jeho stanoviska a doporučení byla zapracována do Nového územního plánu.

K povinnosti aktualizovat vyhodnocení vlivů koncepce (stanovisko SEA)

Účastník řízení namítá, že změnou návrhu Nového územního plánu došlo k tak zásadním úpravám Nového územního plánu, že nadále nemůže obstát stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje k vyhodnocení vlivů koncepce – Územního plánu Pardubice na životní prostředí vydané pod č.j.: KrÚ 40146/2017, sp. zn.: SpKrÚ 37183/2017 OŽPZ OIP (dále jen „**Stanovisko SEA**“).

Po vydání Stanoviska SEA došlo k významným změnám územního plánu, kdy mnohdy celé lokality mají rozdílné plochy určení, v jednotlivých plochách byly nastaveny koeficienty zastavěnosti a zeleně a došlo k úpravám jak výškové regulace, tak regulace struktury zástavby. Uvedené změny jsou natolik zásadní, že si zcela správně zasloužily nové veřejné projednání.

S ohledem na uvedené je pro Účastníka řízení nepochopitelné, že nebylo současně rozhodnuto o novém prověření územního plánu z pohledu SEA, tím spíše, že se na posuzovaném území nachází plocha pod ochranou NATURA 2000, a to plocha CZ0533309, Pardubice – zámek, která chrání ohrožený druh brouka Páchníka hnědého (*Osmoderma eremita*). Přitom tato významná plocha ochrany byla úpravou Nového územního plánu zásadně dotčena!



K neoprávněným změnám Návrhu územního plánu

Dle § 53 odst. 1, stavebního zákona platí, že: „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.** Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání.”

S ohledem na uvedené je pro zachování legality Nového územního plánu zcela nutné opakovaně přezkoumat všechny změny učiněné v Novém územním plánu, a to ve všech jeho výkresech i textové části, a rozhodnout o tom, které ze změn byly přijaty v návaznosti na jednoznačně uplatněnou námitku nebo připomínku a které byly zapracovány ze svévolného rozhodnutí zhotovitele, přičemž takové je třeba bez dalšího odstranit a v uvedeném rozsahu je třeba vrátit návrh Územního plánu do původního stavu.

- Za prvé nebylo nutné návrh územního plánu přepracovat, důvod přepracování je nejasný.
- Za druhé nebylo postupováno podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, který pro takový případ předvídá zpracování nového návrhu pokynů pro zpracování územního plánu.

Komentářová literatura k tomu výslovně uvádí: „Pokud pořizovatel na základě výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu dojde k závěru, že je nutné s ohledem na ochranu veřejných zájmů návrh územního plánu přepracovat, postupuje v souladu s § 51 odst. 3 StavZ a navrhne zastupitelstvu obce ke schválení pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu. Návrh pokynů zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem. Tento postup je možné využít v případě, že není možné nalézt optimální kompromisní řešení.“ (Macháčková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha C.H. Beck, 2018, str. 282).

Tento postup je tedy možné zvolit jen, pokud to odpovídá výsledkům veřejného projednání, a nikoliv z libovůle pořizovatele, resp. zpracovatele návrhu územního plánu. Jedná se o zásadní porušení stavebního zákona.

Nezohlednění pravomocného územního rozhodnutí

Účastník řízení namítá, že pro plochu 244b-Z bylo dne 30.01.2008 vydáno pravomocné územní rozhodnutí vydané statutárním městem Pardubice, stavebním úřadem, pod sp.zn. ÚSO 48139/2007/Hc, č.j. MmP 988/2008 (dále jen „**Územní rozhodnutí**“), které zhotovitel vůbec nezohlednil. Plocha 244b-Z tedy není plochou rozvojovou, nakořli o využití plochy bylo řádně rozhodnuto v navazujícím územním řízení, při kterém byl zohledněn jak soulad s územním plánem tak rovněž dopad do sousedních ploch (jak v rámci vyjádření DOSS tak ve vyjádřeních účastníků řízení).

S ohledem na uvedené navrhuje Účastník řízení, aby plocha 244b-Z byla umístěna do plochy stálé (nečtverečkové) a její určení odpovídalo územnímu rozhodnutí, které Účastník řízení přikládá.

Obecným pravidlem pro oblast územního plánování by měla být minimalizace zásahu do území s již umístěnými stavbami, zejména pokud by nová regulace v územním plánu byla v rozporu s takovým územním rozhodnutím. V opačném případě musí být zásah nanejvýš pečlivě odůvodněn (což není). Jakýkoliv takový zásah je v rozporu s právy vlastníků nemovitostí nabytých v dobré víře a vyvolává povinnost náhrady škody (viz závěrečná část námitek).

K určení plochy 651-K jako plochy NL a k vynětí části Pozemků z ploch OK a jejich přesunutí do nezastavitelného území

Účastník řízení cituje zástupce zhotovitele, který na společném veřejném projednání sdělil, že „nemůžu mít zastavitelnou plochu zpátky na pole“, čímž popisoval skutečnost, že zastavitelné pozemky nelze zařadit do ploch nezastavitelných. Účastník řízení namítá, že přesně toto se u plochy 651-K stalo, když aktuální plocha pro komerci se přesouvá do plochy NL vylučující zastavění. Zhotovitel tedy v uvedeném případě postupuje v rozporu s jím stanovenými předpoklady řešení území.

Ještě horší je situace u Pozemků v katastrálním území Staročernsko, které jsou zčásti v ploše NL a zčásti v ploše NSz, tj. v **nezastavitelném území**. Na uvedených plochách přitom Účastník řízení zpracoval zastavovací studii, která uvedené plochy využívá, a rovněž sjednal uzavření Head of Terms s budoucími nájemci, kde se pod smluvní pokutou zavázal, že zahájí proces zpracování projektové dokumentace a umístění uvedených staveb. Projektovou dokumentaci Účastník řízení objednal u kanceláře Hradecká projekční a developerská kancelář s.r.o., IČO: 260 00 351, která je ve fázi před jejím dokončením. Účastník řízení tedy v dobré víře vynaložil značné finanční prostředky ve výši desítek milionů korun spojené se zajištěním budoucích nájemců a zpracováním projektové dokumentace, a rovněž hrozí, že pro přijetí Nového územního plánu dojde k uložení smluvních pokut ze strany budoucích nájemců, pro nesplnění povinnosti Účastníka řízení, kterou přebíral v dobré víře. Veškeré uvedené nároky případně budou tvořit základ pro náhradu škody, kterou bude Účastník řízení požadovat po zadavateli, tj. po statutárním městu Pardubice.

Ke koncepci krajiny

Nový územní plán zahrnuje níže zakreslené plochy do ploch „*zelených pásů*“

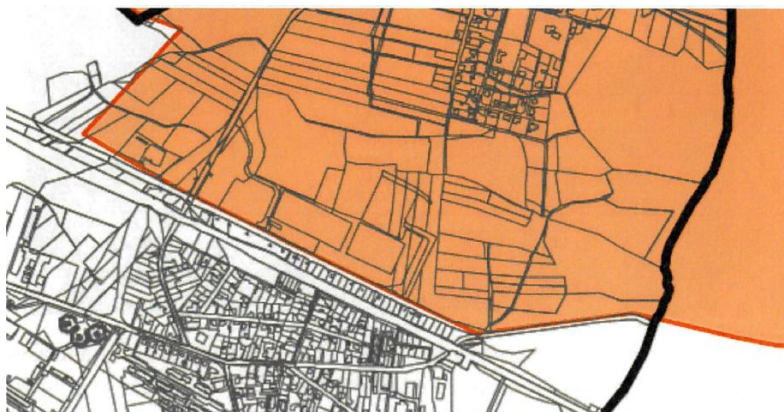


Účastník řízení namítá, že definice zelených pásů není v Novém územním plánu zavedena, a tedy jen obtížně lze dovodit obsah uvedeného regulativu. Dle celkového pohledu na mapu zelených pásů dochází Účastník řízení k jednoznačnému závěru, že součástí zelených pásů nemají být hospodářsky užívané plochy (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.

Nový územní plán zahrnuje plochu Pozemků (i plochu, kde již je realizován výrobní objekt StarZone) do plochy „místo krajinného rázu“.



Zařazení uvedených ploch však neodpovídá skutečnosti, když do ploch jsou zavedeny plochy skutečně zastavěné (objekt StarZone) i plochy rozvojové (plochy Pozemků). S ohledem na uvedené Účastník řízení navrhuje, aby uvedené plochy

byly vyňaty.

K výškové regulaci území

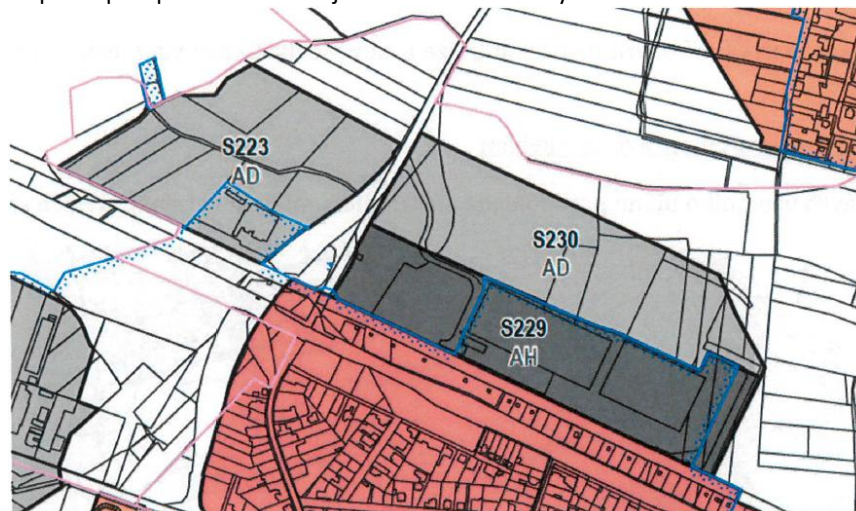
Nový územní plán předpokládá následující výškovou regulaci území:



Dle názoru Účastníka řízení je uvedená výšková regulace nedostatečná a plocha V274 by měla být zařazena do výškové regulace do 15 m. Uvedené Účastník řízení uvádí i proto, že vyšší stavby mohou ve svém důsledku pomoci odhlučnění obce Staročernsko, pokud se citlivě umístí (zadní stranou stavby) k ploše koridoru RK 11. 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 Pardubicky – 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, byť Účastník řízení s pruhem izolační zeleně v rozsahu dle aktuálně platného územního plánu neshledává problém.

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.

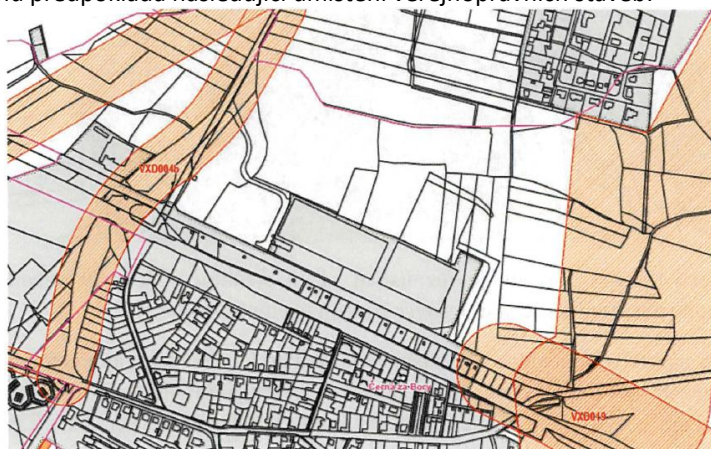
Dle názoru Účastníka řízení je území vhodné pro umístění větších záměrů odpovídajícím struktuře AH, a to z následujících důvodů:

- 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 odclonen lesem a ze strany ze severu budou areály odčleněny stavbami samotnými a dále pruhem izolační zeleně. Pro úplnost Účastník řízení doplňuje, že kompletnímu komfortu obyvatel Staročernska by nejvíce prospěla realizace izolační zeleně na severní straně koridoru RII;
- Pozemky jsou dobře dopravně dostupné a jejich dopravní obslužnost se do budoucna realizací východní části stavby I/2 Pardubičky - Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice 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 vyznačeným veřejnoprávním stavbám

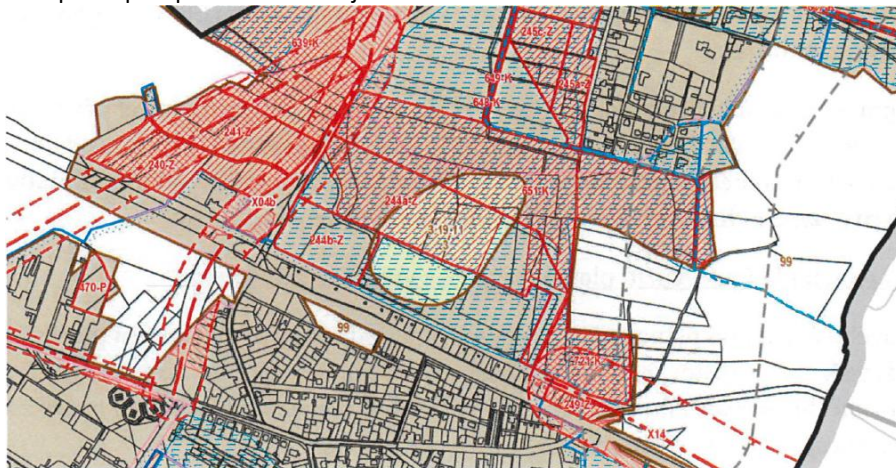
Nový návrh územního plánu předpokládá následující umístění veřejnoprávních staveb:



Uvedená grafická část předpokládá dotčení pozemků pare. č. 181/8, 196/4, 199/1, 204/1 a 228/3 vše v katastrálním území Černá za Bory stavbou VXT002 - WTL plynovod Olešná - Náchod (koridor X32). Koridor je nedůvodně široký, což se projevuje mimo jiné tím, že se dotýká výše uvedených pozemků, ale nesystematicky dělá „zub“ před pozemky zastavěnými rodinnými domy (např. pare. č. 221/19 v katastrálním území Černá za Bory). Z uvedeného jednoznačně plyne, že plynovod bude uložen tak, aby nebyl uložen pod povrchem pozemků rodinných domů a ani aby na jejich povrchu nevzniklo ochranné pásmo (to by mělo být zahrnuto v ploše VPS). Z uvedeného je evidentní, že fakticky nemůže dojít ani k dotčení výše uvedených pozemků Účastníka řízení, nakolik navrhovaná úprava zcela zbytečně tvoří právní závadu uvedených pozemků a pro případ jejich zpeněžení snižuje jejich cenu.

K ochraně ZPF

Nový návrh územního plánu předpokládá následující ochranu ZPF:



Účastník řízení předně namítá že pořizovatel nemá zákonný podklad pro zapracování ploch zemědělského půdního

fondy 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 atp.), které prostřednictvím Nového územního plánu pořizovatel vlastníkům uzmul, čímž porušil ústavní právo vlastnit majetek dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, podle kterého platí, že vlastnické právo všech vlastníků má **stejný zákonný obsah a ochranu**. Stejná ochrana však zcela zjevně není zajištěna, když pro jednoho vlastníka je vedeno řízení dle části druhé správního řádu a pro jiné (méně šťastné) je vedeno řízení dle části šesté (vydání opatření obecné povahy v podobě územního plánu).

Grafická část Nového územního plánu II_3_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.**

Ke změnám podmínek využití plochy VL (lehká výroba a skladování)

Dle Nového územního plánu došlo k zapracování podmínky pro zastavění plochy 244b-Z následovně; „*míra zastavění pozemku max. 65 %, podíl zeleně na terénu min. 20 %, při umisťování staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranici plochy nad přípustnou mez.*“

Účastník řízení nesouhlasí s užitím slova „*prokázat*“ v uvedené podmínce. Celá podmínka je zmatečná. Pravidla pro umisťování staveb stejně jako přípustné meze jsou regulovány právními předpisy v oblasti stavebního práva a ochrany zdraví lidu, včetně prováděcích nařízení vlády. Územním plánem není možné jakkoliv tato pravidla modifikovat. Z textu dané podmínky ostatně ani není jasné, zda se jedná o modifikaci zákonného pravidla či nikoliv. Takto nejednoznačný text nicméně nemůže být v územním plánu obsažen.

Dle názoru Účastníka řízení jsou navrhované podíly zastavěnosti a zeleně nesmyslně přísné pro uvedené typy ploch. Účastník řízení namítá, že prostupnost území a jeho zastavěnost neovlivňují pouze uvedené koeficienty, ale rovněž struktury zástavby, které do značné míry ovlivňují využitelnost pozemku. Obě regulace se dle názoru účastníka řízení vzájemně násobí a v konečném důsledku nepřiměřeně omezují možnosti využití Pozemků.

Dle názoru Účastníka řízení by maximální míra zastavění měla odpovídat 80%, nakolik ne každý projekt potřebuje ve stejném rozsahu realizaci souvisejících zpevněných ploch (srov. např. datacentrum bez parkovacích míst, obchodní areál se stovkami parkovacích míst). Uvedeným tedy dochází ke zvýhodňování jednoho záměru před jiným, přičemž z pohledu urbanistického je již jedno, zda je plocha zpevněná nebo zastavěná, nakolik z obou ploch plynou obdobné dopady do území.

Ke změnám podmínek využití plochy SO (plocha smíšená komerční)

Dle Nového územního plánu došlo k zapracování podmínky pro zastavění plochy 244b-Z následovně; „*při umisťování nových staveb a změnách stávajících staveb je nutné dodržet (i) maximální výšku zástavby dle příslušné zóny určující maximální výšku zástavby vymezené ve výkresu I2b.1 Výkres prostorového upořádání území - maximální výšky zástavby, (ii) podmínky struktury zástavby dle příslušné zóny určující typ struktury zástavby vymezené ve výkresu I2b.2 Výkres prostorového upořádání území - typy struktury zástavby, (iii) o míru zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit, max. 40 % pro stavby pro bydlení, (iv) podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit, min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.*“

Dle názoru Účastníka řízení jsou navrhované podíly zastavěnosti a zeleně nesmyslně přísné pro uvedené typy ploch.

Účastník řízení namítá, že prostupnost území a jeho zastavěnost neovlivňují pouze uvedené koeficienty, ale rovněž struktury zástavby, které do značné míry ovlivňují využitelnost pozemku. Obě regulace se dle názoru účastníka řízení vzájemně násobí a v konečném důsledku nepřiměřeně omezují možnosti využití Pozemků.

Dle názoru Účastníka řízení by maximální míra zastavění měla odpovídat 80%, nakolik ne každý projekt potřebuje ve stejném rozsahu realizaci souvisejících zpevněných ploch (srov. např. datacenter bez parkovacích míst, obchodní areál se stovkami parkovacích míst). Uvedeným tedy dochází ke zvýhodňování jednoho záměru před jiným, přičemž z pohledu urbanistického je již jedno, zda je plocha zpevněná nebo zastavěná, nakolik z obou ploch plynou obdobné dopady do území.

Podmíněnost využití plochy 244a-Z realizací veřejné investice

Dle Nového územního plánu došlo k zapracování podmínky pro zastavění plochy 244a-Z následovně: „*podmíněnost P4: využití plochy 244a-Z (SK - rozšíření Starzone Černá za Bory) je podmíněno realizací staveb: f1) východní části 1/2 Pardubičky - Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo přeložky silnice 11/322 Pardubice - Dašice (koridor X14); f.2) terénní val a zalesnění v ploše 651-K;*“

K uvedenému Účastník řízení namítá, že požadavek na realizaci dopravních staveb není přiměřený, nakolik dopravní situace plochy 244a-Z a 651-K jsou komplexně vyřešeny již nyní, když bylo zřízeno dopravní napojení na komunikaci Borská, které kapacitně obstojí při dalším zastavění Pozemků (příp. dojde k drobným úpravám dopravního napojení spočívajícím např. v realizaci přípojného pruhu, což jsou však podmínky přezkoumávané na úrovni územního řízení, nikoli při pořizování územního plánu] a další dopravní řešení bude řešit zejména areálové komunikace.

K uvedenému Účastník řízení namítá, že požadavek na realizaci terénního valu nelze uspokojivě vyložit. Účastník řízení neví, kde má být val zhotoven, v jaké šířce, v jaké výšce, tedy není schopen jednoznačně určit, která činnost povede k naplnění podmínky stanovené Novým územním plánem. K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že pokud jde o to zbavit obyvatele Staročernska případných negativních vlivů, tak tyto budou zjištěny akustickými a jinými studiemi v rámci rozhodnutí o umístění staveb a příslušné dotčené orgány budou při jejich negativních výsledcích trvat na vhodných úpravách projektu, které emise sníží nebo zcela vyloučí. Technických řešení se v uvedeném případě nabízí celá řada (u řešení hluku – umístění vzduchotechniky, umístění parkovišť/výroby/obchodu, rozmístění oken, umístění zásobovacích vjezdů, umístění izolační zeleně atp., u řešení čistoty ovzduší - umístění parkovišť, umístění izolační zeleně). Každé z uvedených technických řešení je pro konkrétní projekt způsobilé přinést konkrétní pozitivní výsledky. Je tedy zcela nevhodné, aby technické řešení namísto dotčeného orgánu s příslušnou odborností navrhoval zhotovitel, a tím spíše za situace, kdy vůbec neví, jakým způsobem bude území zastavěno.

Nový územní plán zcela nekonceptně ukládá Účastníkovi řízení povinnost k realizaci ochranného valu o výši např. 5 metrů, aby obdržel pozitivní stanovisko OHA, přitom následně KHS může určit, že val má být do výšky 7 metrů, protože jen takto odcloní umístovaný záměr dostatečně. Uvedeným příkladem jednoznačně Účastník řízení dochází k závěru, že požadavek není způsobitou podmínkou pro územní plán, nakolik jeho parametry je schopna určit až následná projektová dokumentace pro navazující řízení. Dle § 43 odst. 3 stavebního zákona platí, že územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Nový územní plán však takto v rozporu s uvedeným zákonným ustanovením činí.

Nový územní plán zcela nekonceptně ukládá Účastníkovi řízení povinnost k zalesnění plochy 651-K. K uvedenému Účastník řízení uvádí, že uvedený požadavek je v rozporu se stávajícím užíváním Pozemků, které jsou vhodné k zemědělskému obhospodařování. Účastník řízení považuje za velmi nestandardní, aby územní plán ukládal vlastníkům zalesnit jejich pozemky v místech, kde historicky les nikdy nebyl. Rozsah požadovaného zalesnění navíc není jednoznačně stanoven, když územní plán zřejmě požaduje zalesnění celé plochy. Účastníkovi řízení není zřejmé, kdy bude uvedená podmínka splněna. Postačí vysázet sazenice stromů nebo bude nutno sázet stromy vzrostlé? Kolik stromů je nutno vysadit? Na uvedené otázky zcela logicky nelze v tuto chvíli odpovědět, protože pro jejich zodpovězení je nutno zohlednit umístovanou zástavbu. Tu však umístit nelze, jelikož je plocha do splnění uvedené podmínky nezastavitelná, tedy Účastník řízení se dostává do neřešitelného kruhu podmínek. Účastník řízení s ohledem na uvedené dochází k závěru, že požadavek není způsobitou podmínkou pro územní plán, nakolik jeho parametry je schopna určit až následná projektová dokumentace pro navazující řízení. Dle § 43 odst. 3 stavebního zákona platí, že územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Nový územní plán však takto v rozporu s uvedeným zákonným ustanovením činí.

K zalesnění rovněž Účastník řízení doplňuje, že požadavek na zalesnění se týká celé plochy 651-K, kterou však prochází koridor RK11 umístující VPS průplav Dunaj-Odra- Labe. Existuje tedy varianta, že Účastník řízení zalesní pozemek, který následně bude vykácen pro umístění VPS. V horším případě může dojít k situaci, kdy Účastník řízení zalesní plochu 651-

K sazenicemi, bude čekat na zalesnění pozemku, aby byla splněna podmínka pro zastavění pozemku a než k uvedenému dojde, bude umístěna VPS průplav Dunaj-Odra-Labe, čímž dojde k situaci, že již nikdy nebude plocha 651-K zalesněna (část bude zastavěna VPS), a tedy podmínka stanovená Novým územním plánem nebude moci být nikdy splněna. Neexistuje přitom legitimní důvod, proč by umístění VPS průplav Dunaj-Odra-Labe mělo jakkoli ovlivňovat zastavitelnost plochy 244a-Z.

K zalesnění Účastník řízení doplňuje, že navrhovaný pruh k zalesnění je zcela nelogický, když nekopíruje koridor RK11 umisťující VPS průplav Dunaj-Odra-Labe. Důsledkem uvedeného je skutečnost, že v případě realizace VPS průplav Dunaj-Odra-Labe dojde k záboru části budoucího lesa zrovna v místech, které vzdušnou čarou mohou bránit přenosu hluku a jiných emisí k zástavbě rodinných domů Staročernsko. Jediným logickým a rovněž jediným standardně užívaným nástrojem chránícím před negativními vlivy vysoko emisních staveb je realizace tzv. izolační zeleně kopírující izolovaný jev, tedy v tomto případě koridor RK11 umisťující VPS průplav Dunaj-Odra-Labe, a to v ideálním případě z obou stran. S ohledem na uvedené se jeví stávající územní plán jako dostatečné řešení.

Požadavek na zalesnění nových ploch se jeví jako nepřiměřený i se zohledněním stavu zalesněnosti v České republice, kde za poslední léta v důsledku kůrovcové kalamity dochází k úbytku, resp. řídnutí stávajících lesních ploch. Tyto nejsou v dostatečné míře a rychlosti obnovovány a za stavu, kdy ani stávající plochy nemají dostatečnou péči se Účastníkovi řízení jeví jako zcela nesmyslné, aby vznikaly plochy nové, a to v místech, kde les historicky nikdy nebyl. Přihlédneme-li k nákladové stránce úpravy, tedy že zalesnění bude stát cca. 1.000,- Kč / m² pozemku, není požadovaná aktivita ekonomická, kdy požadovaný les by stál přes 127 milionů korun (viz níže). Kupní cena lesního pozemku se přitom pohybuje kolem 50-70 Kč / m², tedy vynaložených 127 milionů korun bude mít tržní hodnotu necelých 9 milionů Kč. Pokud má být pro zastavění části Pozemků vynaložená investice v rozsahu 127 milionů Kč (mimo centrum města) pro ochranu cca. 25 rodinných domů, odpovídá požadovaná investice cca. 5 milionům Kč za každý dům, což není daleko od jejich kupní ceny. **Požadavek stanovený Novým územním plánem na zalesnění pozemků je tedy zcela nepřiměřený a je postaven na úrovni toho, jako by pozemky byl vyňaty ze zastavitelného území zcela.**

Účastník řízení doplňuje, že podmínku realizace dopravních staveb pro zastavění zóny US-29 považuje za vhodnou, nakolik připojením této části dojde k významným změnám v dopravním připojení okolních záměrů, nakolik se bude muset realizovat sjezd z komunikace Borská směrem na západ. Uvedené připojení zřejmě vyvolá potřebu přestavby stávající tříramenné křižovatky na čtyřramennou nebo okružní křižovatku a bude nutno nepochybně dopravní situaci dále zkoumat a uspokojivě řešit. V uvedeném případě je nejvhodnější, aby situace byla řešena komplexně spolu s realizací dopravních staveb východní části 1/2 Pardubicky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo přeložky silnice 11/322 Pardubice – Dašice (koridor X14), aby nedocházelo k nekomplexním řešením. Tento problém však v případě Pozemků zcela jednoznačně nevzniká, nakolik tyto jsou již nyní dopravně napojeny, a další stavební využití Pozemků se komunikace Borská nedotkne, případně pouze nevýznamně (např. realizací připojovacího pruhu).

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 Územním rozhodnutím, kdy zhotovitel neoprávněně zamýšlí stanovit podmínky pro rozvoj území podrobnější než navazující rozhodnutí. Upravený návrh Nového územního plánu si tak přisvojuje pravomoc, která ale do oblasti působnosti zastupitelstva města co do regulace formou územního plánu jako opatření obecné povahy nepatří. Jedná se totiž o pravomoc správních orgánů v rámci řízení podle stavebního zákona (typicky v rámci územního nebo společného řízení).

S ohledem na uvedené rovněž Účastník řízení navrhuje, aby zóna 244b-Z nebyla zónou podmíněnou realizací uvedených staveb, nakolik skutečnost, že pro umístění staveb není realizace dopravních staveb potřeba byla přezkoumána v Územním rozhodnutí, kde se stavební úřad zabýval mimo jiné i dopravní situací. K uvedenému Účastník řízení upozorňuje na skutečnost, že pro rozvoj území je již realizováno zaslepené rameno okružní křižovatky na komunikaci Staročernská.



Dle názoru Účastníka řízení nelze obecnou koncepcí měnit konkrétně stanovená práva a povinnosti stanovené v navazujících řízeních, kde oproti procesu schválení územního plánu je dopravní situace řešena v konkrétním místě povolení stavby, tedy namísto obecnějších předpokladů jsou zkoumána konkrétní data území a tato jsou vyhodnocována. V důsledku jejich vyhodnocení došlo k vydání Územního rozhodnutí.

1. Následky nezohlednění námitek Účastníka řízení

Neakceptováním námitek Účastníka řízení by vznikly 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 námítky nebyly akceptovány, **požadovat úhradu způsobené škody.**

Náhradu škod reguluje § 102 stavebního zákona. V daném případě byla výstavba v území podmíněna vydáním územní studie, je tedy aplikovatelné ustanovení § 102 odst. 4 stavebního zákona a již z tohoto důvodu má Účastník řízení nárok na náhradu škody. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona k tomu výslovně uvádí, že: „*vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku...*“.

Nárok na náhradu škody však vyplývá již z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

V daném případě dochází k (navíc nedůvodnému a nelegálnímu) omezení možnosti využití vlastnického práva Účastníka řízení oproti stávajícímu stavu, a to ať už výškovou regulací nebo možností využití jeho pozemků. Přímou aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod potvrzuje i judikatura českých soudů, lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR č.j. III. ÚS 950/17 ze dne 19. prosince 2017. Lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Např. v rozsudku č.j. č. j. 12 Co 43/2021- 148 z 20. 4. 2021 Městský soud v Praze potvrdil napadený rozsudek, který přiznal náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy) a konstatoval:

„V tomto případě nebyl žalobou uplatněn nárok na náhradu podle §102 StavZ, ale jak je přímo v žalobě uvedeno, žalobci již vyšli ze závěrů Ústavního soudu v nálezu sp.zn. III. ÚS 950/17 a domáhali se náhrady za omezení svého vlastnického práva.... V souzené věci však soud I. stupně v souladu se žalobou vycházel z přímo aplikovatelného čl. 11 odst. 4 ZLPS.“

Vztah mezi § 102 stavebního zákona 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.“

Právo na náhradu škody je tím spíše evidentní, že pro dané území již bylo vydáno územní rozhodnutí.

Škoda způsobená v daném případě má následující podobu:

- Vynaložení nákladů na územní rozhodnutí
- Vynaložené náklady na projektovou dokumentaci pro povolení staveb připravované v souladu s vydaným územním rozhodnutím
- Vynaložení nákladů na jednání s budoucími nájemci v plánované rozvojové ploše a na uzavření dokumentace s těmito budoucími nájemci
- Snížení hodnoty pozemků v důsledku (nedůvodné) výškové regulace
- Snížení hodnoty pozemků v důsledku omezení zastavitelnosti.

Výši škody způsobené takto nezákonně upraveným Návrhem územního plánu nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově odhadujeme její výši k dnešnímu datu na cca 370.000.000,- Kč, kterou pro zjednodušení počítá Účastník řízení jemu nabízenou jednotkovou cenou za odkoupení pozemků v ploše OK ve výši 4.500,- Kč / m² (zmenšovaná plocha k zastavění o cca. 54.000 m², tj. 243.000.000,- Kč) a o 1.000,- Kč / m² odpovídající nákladům zalesnění (127.080 m², tj. 127.008.000,- Kč).



2. Právní posouzení legality

Novým územním plánem pořizovatel zcela nezákonně rozšiřuje své pravomoci, čímž překračuje zákonné limity pro vymezení ploch dle § 43 odst. 2 stavebního zákona. Uvedené ustanovení pořizovatel vykládá zcela nekonceptně šířeji, než je jeho textace, a namísto toho, aby od dotčených orgánů státní správy vyžádal dokumentaci a tuto projevil v zákonném rozsahu dle § 43, přejímá si neoprávněně tuto pravomoc, a snaží se nahradit výkon státní moci, a to právními prostředky omezujícími způsob obrany. Rozsah neoprávněně vyznačených ploch je přitom natolik rozsáhlý, že Nový územní plán nemůže obstát jako celek, když některé grafické části jsou nezákonně zcela a jiné v jejich rozsáhlých částech. Co do pravomoci tak Nový územní plán, resp. potenciálně zastupitelstvo, které by jej mělo přijímat, zasahuje do pravomoci, který přísluší jedině správním orgánům k rozhodování ve správním řízení, a to zejména co do:

- Vymezení území chráněného jako ZPF, včetně neodůvodněného určení BPEJ pro pozemky, které jsou nyní zastavěny
- Zásah do pravomocí dotčených orgánů na úseku ochrany zdraví lidu tím, že se nařizuje nekonceptní výstavba protihlukových valů a určuje se způsob prokazování splnění hlukových limitů, který však podléhá regulaci zvláštnímu právnímu předpisu a jeho prováděcímu Nařízení Vlády na úseku ochrany proti hluku.

Účastník řízení upozorňuje na tzv. algoritmus přezkumu opatření obecné povahy, který formuloval Nejvyšší správní soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 27. září 2005, čj. 1 Ao 1/2005. Podle uvedeného se Účastník řízení zaměřil na otázky (ne)zákonnosti postupu vydání opatření obecné povahy, otázky přezkumu obsahu opatření obecné povahy z hlediska jeho rozporu se zákonem (materiální kritérium), a otázku jeho proporcionality.

Nezákonnost postupu

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. 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 neumožňuje dosáhnout sledovaný cíl spočívající zejména v ochraně obyvatel Staročernska proti emisím. K dosažení zamýšlené ochrany je třeba umístit plochu NZ (popř. izolační zeleně) kopírující budoucí VPS umístovanou v koridoru RK11. I kdyby k umístění VPS v koridoru RK11 nikdy nedošlo, realizace izolační zeleně i v takovém případě dostatečně ochrání práva obyvatel Staročernska a nedůvodně, resp. neproporcionálně nebude zasahovat do zastavitelnosti Pozemků. Požadavek Nového územního plánu na zalesnění plochy VPS v koridoru RK11 považuje Účastník řízení za šikanózní (jedná se o zbytečnou investici požadovanou po Účastníkovi řízení); Nový územní plán navíc nevhodně umísťuje lesní plochy na stávající ornou půdu, resp. území vymezené jako zastavitelné, a to i na části území, které je ponecháno jako rezerva pro realizaci VPS kanál Labe - Odry - Dunaj; a

- porušení kritéria potřebnosti - Nový územní plán nesplňuje kritérium potřebnosti u povinnosti zalesnit plochu NZ, naopak lze zamýšleného stavu zcela evidentně dosáhnout jiným způsobem. Totéž platí pro navrhovanou realizaci protihlukového valu za situace, kdy již samotné budoucí budovy budou částečně působit pro odcionění existujícího hluku z dopravní komunikace z Pardubic směrem na Vysoké Mýto a regulaci hluku plynoucího z budoucí výstavby může dojít jednodušším způsobem, než urbanisticky velice invazivním protihlukovým váletem, který si navíc vyžádá značný zábor orné půdy, kterou by jinak bylo možné využít zemědělsky; 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. K uvedenému Účastník řízení cituje zástupce zhotovitele, který na společném veřejném projednání sdělil, že

„nemůžu mít zastavitelnou plochu zpátky na pole“, čímž popisoval skutečnost, že zastavitelné pozemky nelze zařadit do ploch nezastavitelných. Účastník řízení namítá, že přesně toto se však Účastníkovi řízení stalo.

Na miský vah je dle názoru Účastníka řízení nutno postavit několika milionové náklady spojené s koupí pozemků, inženýringem a projektovými pracemi a na druhou stranu zcela bezprecedentní postup Účastníka řízení zamýšlející odnětí práva zastavět s tímto výhledem legitimně nabyté pozemky. 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.

Uvedené právní závěry je Účastník řízení připraven uplatnit u správního soudu prostřednictvím žaloby na zrušení opatření obecné povahy.

Návrh cílového stavu

Účastník řízení s ohledem na uvedené navrhuje následující:

- 1) u grafické podoby ploch vycházet ze stávajícího platného územního plánu, tj. plochu NL (plochy lesa) omezit tak, aby odpovídala ploše IZ (kopírovala koridor RK11 v šířce cca. 10 m), o zbývající plochu NL (plochy lesa) nechť je rozšířena plocha 244a-Z (dále jen „**Rozšířená plocha 244a-Z**“);
- 2) Rozšířenou plochu 244a-Z ponechat v ploše SK (plocha smíšená komerční);
- 3) odstranit výkres ZPF z dokumentace Nového územního plánu;
- 4) odstranit dotčení Rozšířené plochy 244a-Z zeleným pruhem a místem krajinného rázu;
- 5) Rozšířenou plochu 244a-Z výškově regulovat do 15 m;
- 6) Rozšířenou plochu 244a-Z zařadit do strukturové plochy AH;
- 7) rušit koeficienty zeleně a zastavěnosti pro plochy, do kterých budou zařazeny Pozemky, popř. koeficient zastavění zvýšit na 80 %;
- 8) zrušit podmíněnost využití plochy 244b-Z a Rozšířené plochy 244a-Z realizací jakýchkoli dalších staveb;
- 9) upravit VPS VXT002 - WTL plynovod Olešná - Náchod (koridor X32) tak, aby nezasahoval na plochu Pozemků;
- 10) Plochu 244b-Z učinit plochou stálou [nečtverečkovanou], nakolik pro plochu je vydáno pravomocné Územní rozhodnutí a nemůže se tak jednat o plochu rozvojovou.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se v rozsahu bodu 1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 11, 14a 15, 17 zamítá.

Námítka je v rozsahu bodu 6, 7, 8, 9, 10, 16 bezpředmětná.

Námítce se v rozsahu bodu 12, 13 částečně vyhovuje.

Námítce se v rozsahu bodu 14b vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 17.

1. K nedodržení lhůty pro zveřejnění dokumentace

Námítka se v rozsahu bodu 1 zamítá.

Dokumentace nového návrhu územního plánu byla uveřejněna v souladu s právními předpisy. Ve vyhlášce, která byla řádně uveřejněna na úřední desce (a to jak na fyzické úřední desce, tak způsobem umožňujícím dálkový přístup), bylo stanoveno, že do dokumentace lze nahlédnout mimo webové stránky též fyzicky na odboru hlavního architekta města Pardubic, což podatel námitek také využil. Vlastníci byli tedy řádně poučeni, že do dokumentace lze nahlédnout také fyzicky. Podateli proto nebyla zkrácena jeho práva. Podatel navíc žádným způsobem neprokazuje, že by dokumentace na internetových stránkách pořizovatele dostupná nebyla.

Pořizovatel není povinen nabídnout srovnávací výkresy všech grafických výkresů.

I pokud by dokumentace způsobem umožňujícím dálkový přístup nebyla po celou dobu od vydání vyhlášky oznamující konání opakovaného veřejného projednání do doby samotného konání opakovaného veřejného projednání, podatel i ostatní dotčení vlastníci měli možnost nahlédnout do dokumentace návrhu územního plánu fyzicky na odboru hlavního architekta města Pardubic, o čemž byli ve veřejné vyhlášce poučeni. Této možnosti podatel využil, a proto nemohl být jakkoliv zkrácen na svých právech.

2. Ke střetu zájmů

Námítka se v rozsahu bodu 2 zamítá.

Tato část námítky 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 rozřešenou 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 částí 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 zájmu je povinen zdržet se pouze takového jednání, při kterém by mohly jeho osobní zájmy ovlivnit výkon jeho funkce, přičemž osobním zájmem se rozumí takový zájem, který přináší veřejnému funkcionáři, osobě blízké veřejného funkcionáře, právnické osobě ovládané veřejným funkcionářem nebo osobou blízkou veřejného funkcionáře zvýšení majetku, majetkového nebo jiného prospěchu, zamezení vzniku případného snížení majetkového nebo jiného prospěchu nebo jinou výhodu. To nadto neplatí v případě, jde-li jinak o prospěch nebo zájem obecně zřejmý ve vztahu k neomezenému okruhu adresátů. Pořizovatel si není vědom, že by Ing. Kutílek měl některý z vyjmenovaných zájmů. Skutečnost, že se Ing. Kutílek podílel spolu s dalšími 5 osobami na přípravě dopravní části územního plánu, rozhodně nemůže představovat důvod střetu zájmů ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o střetu zájmů ve spojení s § 83 odst. 2 zákona o obcích.

Kdyby Ing. Kutílek zájem ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o střetu zájmů ve spojení s § 83 odst. 2 zákona o obcích měl, byl by povinen tuto skutečnost před hlasováním o schválení územního plánu dle § 8 zákona o střetu zájmů ve spojení s § 83 odst. 2 zákona o obcích ostatním členům zastupitelstva oznámit. Na základě tohoto oznámení zastupitelstvo v souladu s judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010-185) následně rozhodne o existenci či neexistenci důvodu pro vyloučení tohoto zastupitele z projednání a rozhodování o této záležitosti. Bude však na Ing. Kutílkovi, zda se z rozhodování o vydání územního plánu vyloučí či nikoliv. I kdyby Ing. Kutílek byl ve střetu zájmů a následně o schválení územního plánu jako zastupitel hlasoval, nezatížilo by to územní plán jako opatření obecné povahy vadou nezákonnosti a nebylo by to důvodem pro jeho zrušení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 1. 2011, č. j. 1 Ao 2/2010-185).

Dále uvádíme, že pro 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.

3. K povinnosti aktualizovat vyhodnocení vlivů koncepce (stanovisko SEA)

Námítka se v rozsahu bodu 3 zamítá.

Dle § 52 odst. 2 stavebního zákona platí, že námítky 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 námítky proti upravenému návrhu územního plánu, který je projednáván podle § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze v rozsahu provedených podstatných úprav, mohou podávat pouze ti vlastníci, jejichž pozemky byly podstatnou úpravou územního plánu dotčeny.

Tato část námítky by na základě svého obsahu měla být vyhodnocena jako připomínka, kterou je oprávněn podat každý, neboť řešené pozemky v ploše OS nejsou ve vlastnictví podatele a podatel proto nemůže být navrhovaným řešením dotčen na svých právech. Z důvodu procesní opatrnosti pořizovatel nadále nakládá s tímto podáním jako 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 opakované veřejné projednání je lokalita vedena jako stabilizovaná plocha OS- sport. V předchozí fázi pořizování (v návrhu pro veřejné projednání) byla lokalita zařazena jako změnová plocha ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň. **Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

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 vyžádají.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody o vydání stanovisek k návrhům pro opakovaná veřejná projednání. Příslušný úřad vydal v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, stanovisko před opakovaným veřejným projednáním dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD.

V uvedeném stanovisku bylo konstatováno, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

K návrhu Územního plánu Pardubice pro 1. opakované veřejné projednání se tedy na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody dokumentace SEA a VVURÚ nezpracovávala.

Pro úplnost informací uvádíme, že obdrženo bylo také stanovisko orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021 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 v souladu se zněním stavebního zákona oslovoval příslušné orgány pro posouzení navrhovaných úprav dalšího projednání a postupoval zcela v souladu s relevantními právními předpisy, když respektoval jejich stanoviska.

Nad rámec uvedeného se dále dodává, že dle specifických podmínek plochy OS-SPORT je, v souladu s požadavky stanoviska Ministerstva kultury, nepřipustná další stavební činnost vyjma údržby stávajících staveb pro stabilizovanou plochu tenisových kurtů na východním okraji zámeckého parku. Tato plocha se pak nedotýká stromů v zámeckém parku, ve kterých se rozmnožuje brouk páchník hnědý.

S ohledem na stanoviska dotčených orgánů se část 3 uvedené námítky zamítá.

4. K neoprávněným změnám Nového územního plánu

Námítka se v rozsahu bodu 4 zamítá.

Pořizovatel při vyhodnocení výsledků veřejného projednání zjistil některé zjevné nesprávnosti či nesrovnalosti, které se vyskytovaly v upraveném návrhu územního plánu pro veřejné projednání z května 2018. Jednalo se typicky o překlepy, špatné odkazy nebo nesoulady grafické a textové části. V takovém případě se nejedná o přepracování návrhu ve smyslu § 53 odst. 3 stavebního zákona. Komentářová literatura přepracování návrhu interpretuje tak, že se jedná o nutnost „zasáhnout do jeho podoby ve značném rozsahu“ (srov. VÁVROVÁ, E. a kol. Stavební zákon: Praktický komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer).

V případě oprav zřejmých nesprávností se nezasahovalo do znění upraveného návrhu územního plánu Pardubice podstatným způsobem, tedy aby bylo nutné zpracovávat nový návrh územního plánu pro veřejné projednání na základě pokynů schválených zastupitelstvem, proto se námitka v této části zamítá.

5. Nezohlednění pravomocného územního rozhodnutí

Námítka se v rozsahu bodu 5a i 5b zamítá.

V této části je namítáno, že pro plochu 244b-Z bylo dne 30.01.2008 vydáno pravomocné územní rozhodnutí vydané Statutárním městem Pardubice, stavebním úřadem, pod sp.zn. ÚSO 48139/2007/Hc, č.j. MmP 988/2008 (dále jen „Územní rozhodnutí“), které zhotovitel vůbec nezohlednil. Namítající navrhuje aby:

- a) plocha 244b-Z byla umístěna do plochy stálé (nečtverečkové),
- b) určení plochy 244b-Z odpovídalo územnímu rozhodnutí, které Účastník řízení přikládá.

Dle údajů z Katastru nemovitostí je majitelem pozemků v ploše 244b-Z Statutární město Pardubice (pozemky p. č. 150/1, 150/6, 160/8, 160/13, 160/14, 160/16 v k. ú. Černá za Bory) a společnost Vodovody a Kanalizace Pardubice, a.s. (pozemek p. č. 150/3 v k. ú. Černá za Bory). Pozemky v ploše 244b-Z tedy nejsou ve vlastnictví podatele námitek, který k těmto nemá ani žádná jiná věcná práva.

Dle § 52 odst. 2 stavebního zákona platí, že námítky 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 námítky proti upravenému návrhu územního plánu, který je projednáván podle § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze v rozsahu provedených podstatných úprav, mohou podávat pouze ti vlastníci, jejichž pozemky byly podstatnou úpravou územního plánu dotčeny.

Tato část námítky by na základě svého obsahu měla být vyhodnocena jako připomínka, kterou je oprávněn podat každý, neboť pozemky ve vlastnictví podatele nejsou součástí plochy 244b-Z a podatel v námitce neuvedl, jak se plocha 244b-Z dotýká jeho práv. Z důvodu procesní opatrnosti však pořizovatel nadále nakládá s touto částí jako s námitkou.

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:

Plocha 244b-Z byla v návrhu pro veřejné projednání obsažena částečně jako součást plochy změn VN (plocha neruší výroby) označená jako 244-Z a z části jako stabilizovaná plocha DS (silniční doprava)

Na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byla původní plocha 244-Z v návrhu pro opakované veřejné projednání rozdělena na dvě plochy, způsob využití plochy 244b-Z byl formálně upraven z plochy změn VN na plochu změn VL (lehká výroba a skladování).

A dále byla plocha 244b-Z rozšířena o dříve vymezenou stabilizovanou plochu DS.

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

K obsahu námítky věnující se zařazení plochy 244b-Z do ploch stabilizovaných pořizovatel uvádí:

a. plocha 244b-Z byla umístěna do plochy stálé (nečtverečkové)

V územního plánu je pod pojmem stabilizovaná plocha / stabilizované území vnímána plocha nebo soubor ploch s vysokou mírou stability využití i prostorové struktury zástavby, zeleně nebo krajiny, v níž územní plán nepředpokládá změny využití ani významné strukturální změny. V případě plochy s rozdílným způsobem využití VL se tak bude jednat o území obsahující stavby s vysokými prostorovými a plošnými nároky na samotný provoz a skladování, provozované zpravidla ve velkoprostorových halových objektech. V ploše 244b-Z však z průzkumu v území a též dle údajů příslušného stavebního úřadu není doposud realizována stavba odpovídající hlavnímu využití plochy VL. Z toho vyplývá, že v území budou probíhat změny, a proto je plocha 244b-Z vedena jako zastavitelná plocha. Na základě výše uvedeného se námitka v této části 5a zamítá.

V námitce uváděná sousední plocha s rozdílným způsobem využití VL, byla do stabilizovaných ploch zařazena na základě aktualizace zastavěného území, která probíhá v každé etapě pořizování ÚP Pardubice. Při úpravě návrhu územního plánu po veřejném projednání bylo zastavěné území aktualizováno ke dni 30. 10. 2021 postupem podle § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona a podle stavu, jak byly pozemky evidovány v katastru nemovitostí k tomuto datu.

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.

K tomu dále uvádíme, že dle § 58 odst. 1 stavebního zákona hranici jednoho zastavěného území tvoří čára vedená po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

b. určení plochy 244b-Z odpovídalo územnímu rozhodnutí, které Účastník řízení přikládá.

Pořizovatel na základě obsahu námítky prověřil uvedené územní rozhodnutí s ohledem na návrh nového územního plánu pro opakované veřejné projednání. Na základě toho konstatuje, že stavební objekty územního rozhodnutí SO 03 Výrobní služby, SO 04 Čerpací stanice PH, SO 05 Občerstvení a služby, SO 06 Pomocný objekt, myčka OA, SO 07 Autosalon a autoservis a SO 08 Objekty drobné architektury se nacházejí v zastavitelných plochách 244a-Z se způsobem využití SK – Plocha smíšená komerční a 244b-Z se způsobem využití VL – Výroba lehká.

Dle podmínek hlavního a přípustného využití stanovených pro plochy se způsobem využití VL – Výroba lehká a SK – Plocha smíšená komerční je všechny uvedené stavební objekty a jejich využití možné v řešeném území realizovat a provozovat.

Námítka se v tomto bodě zamítá, jelikož přípustné využití ploch VL a SK odpovídá umístěným stavebním objektům a jejich využití dle územního rozhodnutí, které namítající zmiňuje k této části námítky.

6. K určení plochy 651-K jako plochy NL a k vynětí části Pozemků z ploch OK a jejich přesunutí do nezastavitelného území

Námítka je v rozsahu bodu 6 bezpředmětná.

Tato část námítka směřuje proti vymezení plochy 651-K jakožto součást nezastavitelného území.

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:

V návrhu pro opakované veřejné projednání je uvedená plocha zařazena do plochy změn s rozdílným způsobem využití NL – plocha lesa a dále proti zařazení pozemků severně od této plochy do stabilizované plochy NSz – plocha smíšená nezastavěného území – zemědělská.

V předmětné lokalitě se zařazení lokality do ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo (což ostatně uvádí i sám namítající). Pořizovatel však konstatuje, že došlo ke zvětšení plochy 651-Z a to pozemky p. č. 152/1 a 659/4 v k.ú. Černá za Bory, které byly v předchozím návrhu pro veřejné projednání součástí stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití DS (silniční doprava) a byla přimknuta k sousedním plochám s rozdílným způsobem využití tak, aby byl vytvořen logický celek. Toto rozšíření plochy však namítající neuvádí a brojí proti zařazení plochy 651-Z jako celku do nezastavitelného území, které již bylo obsahem návrhu pro veřejné projednání.

Na základě výše uvedeného konstatujeme, že Uplatněná námítka nesměřuje proti částem návrhu územního plánu měněných po 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 Pardubice ukládá prověřit zastavitelné plochy v lokalitě Starzone v rozsahu dle návrhu pro veřejné projednání pro funkce, které by negativně (hluk, prach, zvýšená dopravní zátěž) nezatěžovaly obyvatele Černé za Bory a Staročernska“.

Na základě tohoto usnesení bude plocha 621-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.

7. Ke koncepci krajiny

Námítka se v rozsahu bodu 7 bezpředmětná.

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 schématům.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného 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.

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 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 Čivicemi;
- f) návrh ploch přírodních při západní hranici průmyslové zóny Staré Čivice;
- g) návrh ploch přírodních mezi Lány na Důlku a průmyslovou zónou Staré Čivice;
- h) návrh ploch lesů a stabilizaci a návrh ploch přírodních v rámci skladebných částí územního systému ekologické stability (dále „ÚSES“) na nadregionální, regionální a lokální úrovni.

Kromě těchto konkrétně územně vymezených opatření jsou stanoveny obecné podmínky na stabilizaci, obnovu či doplnění alejí podél komunikací a vegetačních doprovodů účelových cest a vodních toků. Minimální systém alejí a vegetačních doprovodů je zakreslen ve 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.

8. K výškové regulaci území

Námítka je v rozsahu bodu 8 bezpředmětná.

Tato část námítka směřuje proti vymezení výškové regulaci v území, která je dle namítajícího nedostatečná a plocha V274 by měla být zařazena do výškové regulace do 15 m.

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 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.

Dílí 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, námítka 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. F27 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.

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.

9. Ke struktuře zástavby

Námítka je v rozsahu bodu 9 bezpředmětná

Tato část námítka směřuje proti struktuře zástavby v území, která je dle namítajícího je nekoncepční a znemožňuje dosažení účelů stanovených Novým územním plánem a dále navrhuje, aby plocha S230 byla zahrnuta do plochy struktury AH.

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, 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).

10. K vyznačeným veřejnoprávním stavbám

Námitka je v rozsahu bodu 10 bezpředmětná.

Tato část námitky směřuje proti dotčení pozemků parc. č. 181/8,196/4,199/1, 204/1 a 228/3 vše v katastrálním území Černá za Bory stavbou VXT002 - WTL plynovod Olešná - Náchod (koridor X32).

Z hlediska obsahu podané námitky 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:

Koridor VXT002 – VVTL byl v totožném rozsahu a umístění vymezen již v upraveném návrhu k veřejnému projednání z května 2018. Pro opakované veřejné projednání nedošlo v souvislosti s předmětným koridorem v upraveném návrhu územního plánu z ledna 2022 k žádné úpravě.

Rozsah vymezení koridoru této VPS se mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním nezměnil, proto je v této části námitka bezpředmětná.

Pro úplnost informací pořizovatel dodává, že na základě námitky oprávněného investora a zrušeného koridoru pro plynovod s označením P5 vymezeného v Politice územního rozvoje ČR a zrušeného koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu s označením P01 (byl zpřesněn koridor P5) vymezeného v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje bude z Návrhu Územního plánu Pardubic koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby s označením VXT002 - VVTL plynovod Olešná – Náchod (koridor X32) vypuštěn.

11. K ochraně ZPF

Námitka se v rozsahu bodu 11 zamítá

Námitka je v této části nedůvodná. Podatel námitky zcela očividně pomíjí, že napadaný výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu je dle bodu II. odst. 2 písm. c) Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023, součástí grafické části odůvodnění územního plánu a z této podstaty není jeho obsah závazný. Výkres byl tedy vyhotoven na výslovném podkladu podzákonného 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 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.

12. Ke změnám podmínek využití plochy VL (lehká výroba a skladování)

Námitka se v rozsahu bodu 12 částečně vyhovuje

V této části námitky namítající napadá v definici plochy VL (lehká výroba a skladování) podmínky prostorového uspořádání, a to míru zastavění „*míra zastavění pozemku max. 65 %, podíl zeleně na terénu min. 20 %, při umístění staveb bude nutné prokázat, že tyto stavby nezvyšují hlukovou a imisní zátěž za hranicí plochy nad přípustnou mez.*“ Namítající nesouhlasí s užitím slova „prokázat“ v uvedené podmínce. Dále uvádí, že jsou navrhované podíly zastavěnosti a zeleně nesmyslně přísné pro uvedené typy ploch. A 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 namítajícího vzájemně násobí a v konečném důsledku nepřiměřeně omezují možnosti využití pozemků. Maximální míra zastavění by měla dle namítajícího odpovídat 80%, nakolik ne každý projekt potřebuje ve stejném

rozsahu realizaci souvisejících zpevněných ploch (srov. např. datacentrum bez parkovacích míst, obchodní areál se stovkami parkovacích míst).

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:

Namítající je vlastníkem pozemků umístěných návrhem nového územního plánu pro opakované veřejné projednání do ploch s rozdílným způsobem využití VL – lehká výroba a skladování. V návrhu územního plánu pro veřejné projednání z května 2018 bylo území dotčené námitkou součástí plochy rozdílným způsobem využitím VN – Nerušící výroba. V předmětné lokalitě se vymezení plochy s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, jelikož podmínky stanovené pro plochu VL jsou oproti ploše VN odlišné. **Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

Územní plán v rámci návrhu pro jeho opakované veřejné projednání stanovil míru zastavění pozemku, do které se nezapočítávají zpevněné plochy (resp. komunikační a manipulační plochy) zejména za účelem regulace hmot budov, dále pak stanovil 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 zástupitelem 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.

Pořizovatel se ztotožnil s tvrzením namítajícího, že prostupnost území a jeho zastavěnost ovlivňují mimo uvedených koeficientů, také typy struktury zástavby. Proto byly koeficienty míry zastavění pozemku a podílu zeleně na terénu zpracovatelem pro další etapu pořízení územního plánu upřesněny, a to s ohledem na specifika v území.

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.

Na základě uplatněných námitek a připomínek ke stanoveným podmínkách prostorového uspořádání území došlo po opakovaném veřejném projednání zároveň k úpravě a zmírnění hodnoty těchto podmínek prostorového uspořádání. V konkrétním případě namítajícího došlo ke:

- 1) zrušení podílu zastavění pozemku v plochách VL – Lehká výroba a skladování (max. 65 %)

V plochách výroby byl podíl zastavění původně stanoven ve vysokých hodnotách (65 % v plochách VL a VZ, 70 % v plochách VT), z důvodu podrobnějšího prověření po opakovaném veřejném projednání byl zrušen, neboť prakticky je dosažení podílu zastavění zajištěno stanovením podílu zeleně a předpokladem umístění nezbytných areálových komunikací, manipulačních, odstavných a parkovacích ploch atd. S ohledem na tyto skutečnosti byl podíl zastavění vyhodnocen jako nadbytečná regulace.

- 2) zmírnění požadavku uplatnění podílu zeleně, kdy je nově možné požadavek celkového 20 % podílu zeleně 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. 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). Touto úpravou došlo mimo jiné k umožnění naplnění stanoveného podílu zeleně kombinací zeleně na terénu a zeleně na konstrukci.

13. Ke změnám podmínek využití plochy SO (plocha smíšená komerční)

Námítce se v rozsahu bodu 13 částečně vyhovuje.

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.

Namítající je vlastníkem pozemků umístěných návrhem nového územního plánu pro opakované veřejné projednání do ploch s rozdílným způsobem využití SK – plochy smíšené komerční. Zároveň se ale podmínky stanovené pro plochy SK po veřejném projednání změnil, podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny. **Uplatněná námítka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

Územní plán v rámci návrhu pro jeho opakované veřejné projednání stanovil míru zastavění pozemku, do které se nezapočítávají zpevněné plochy (resp. komunikační a manipulační plochy) zejména za účelem regulace hmot budov, dále pak stanovoval 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 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.

Pořizovatel se ztotožnil s tvrzením namítajícího, že prostupnost území a jeho zastavěnost ovlivňují mimo uvedených koeficientů, také typy struktury zástavby. Proto byly koeficienty míry zastavění pozemku a podílu zeleně na terénu zpracovatelem pro další etapu pořízení územního plánu upřesněny, a to s ohledem na specifika v území.

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.

Na základě uplatněných námitek a připomínek ke stanoveným podmínkách prostorového uspořádání území došlo po opakovaném veřejném projednání zároveň k úpravě a zmírnění hodnoty těchto podmínek prostorového uspořádání.

V konkrétním případě namítajícího došlo ke zmírnění požadavku uplatnění podílu zeleně, kdy je nově možné požadavek celkového 20% (min.) podílu zeleně na pozemku pro stavby občanského vybavení, nebo 40% (min.) pro stavby pro bydlení a stavby ostatní 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.

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). Touto úpravou došlo mimo jiné k umožnění naplnění stanoveného podílu zeleně kombinací zeleně na terénu a zeleně na konstrukci.

V této části námítky se tedy podatel částečně vyhovělo.

14. Podmíněnost využití plochy 244a-Z realizací veřejné investice

Námítka se v rozsahu bodu 14a zamítá, v rozsahu bodu 14b se vyhovuje.

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 staveb:

- a. východní části I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14);
- b. terénní val a zalesnění v ploše 651-K.

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 opakované veřejné projednání nebyla součástí návrhu územního plánu pro veřejné projednání z května 2018. **Uplatněná námitka se tedy týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

V části 14a, směřující k podmíněnosti změn v území realizací veřejné investice označené jako P4 týkající se realizací staveb východní části I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14), **se námitka zamítá**. 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.

V části námítky 14b se vyhovuje. Podmíněnost změn v území realizací veřejné investice označená jako P4 bude z návrhu územního plánu v části týkající se terénního valu a zalesnění v ploše 651-K odstraněna, a to na základě vydaného stavebního povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet obsahující stavby „SO 101 (část) – Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročerska – stavba trvalá“ a „SO 801 – Vegetační úpravy a izolační zeleň na protihlukovém valu – stavba trvalá“.

Výše uvedená stavba valu je již realizována, čemuž odpovídá i vydaný kolaudační souhlas s užíváním stavby č.j. MmP 10680/2018 ze dne 12.2.2018 (součást spisu SÚ 66613/2017/Reb), který mimo jiné obsahuje i stavební objekt SO 101 Protihlukový val na severní straně odstavné plochy pro odhlučnění Staročerska na pozemku parc.č. 187/110, 188/31, 188/3, 192/11, 196/5 v katastrálním území Černá za Bory.

Val svým umístěním též odpovídá požadavkům stanoveným v registrované územní studii sloužící jako podklad pro rozhodování o změnách v území „Staročersko – rozvojové plochy při komunikaci I/2“, která stanovuje podmínku realizace protihlukového valu a izolační zeleně před zahájením stavebních záměrů.

Pro úplnost pořizovatel dodává, že koncept územní studie byl projednán s Osadním výborem Staročersko za přítomnosti starosty MO IV pana Procházky a vlastníky některých přímo dotčených pozemků. Následně byl koncept územní studie z iniciativy starosty MO IV projednán veřejně s místními obyvateli za účasti zpracovatele územní studie, zástupce investora částí rozvojových ploch VIII/12-s1 a VIII/12-s3 a zástupci Osadního výboru Staročersko. Veřejné projednání proběhlo dne 30.5.2023. Připomínky a náměty z projednání byly do územní studie zapracovány a zaslány na vědomí.

15. Podmíněnost využití plochy 244b-Z realizací veřejné investice

Námitka se v rozsahu bodu 15 zamítá.

Tato část námítky směřuje proti zavedení podmíněnosti změn v území realizací veřejné investice označená jako P3: využití ploch 240-Z, 241-Z a 244b-Z (VL a SK – Starzone Černá za Bory) je podmíněno realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby přeložky silnice II/322 Pardubice - Dašice (koridor X14).

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 P3 obsažená v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání nebyla součástí návrhu územního plánu pro veřejné projednání z května 2018. **Uplatněná námitka se tedy týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

Námitka se v této části zamítá. Podmíněnost využití ploch 240-Z, 241-Z a 244b-Z (VL a SK – Starzone Černá za Bory) realizací východní části stavby I/2 Pardubičky – Sezemice (koridor X04a s variantním úsekem X04b) nebo stavby 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.

Ohledně v námitce uvedeného územního rozhodnutí dodáváme, 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 či umístěným 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.

V této souvislosti lze analogicky odkázat na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, č. j. 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.

Předmětné územní rozhodnutí bylo vydáno v roce 2008 s odlišnými požadavky na dopravní obslužnost a tehdejší dopravní zatížení přilehlých obytných částí města Pardubic bylo odlišné a řádově menší. Z toho důvodu je podmíněnost P3: využití ploch 240-Z, 241-Z a 244b-Z (VL a SK – Starzone Černá za Bory) výstavbou předmětných staveb dopravní infrastruktury zachována.

16. Následky nezohlednění námitek Účastníka řízení

Námítka je v rozsahu bodu 16 bezpředmětná.

Uvedené tvrzení o nároku podatele námity na náhradu škody je pro posouzení námitek proti návrhu územního plánu irelevantní. Pořizovatel vnímá tuto část námity jako konstatování faktu, které není vztaheno k obsahu návrhu územního plánu, a proto je tato část námity 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.

Co se týče zařazení pozemků podatele námitek aktuálním územním plánem do plochy OK, která jsou upraveným návrhem nového územního plánu města Pardubice pro opakované veřejné projednání zařazené do plochy NL a NSz, otázka nároku na náhradu za změny v území je předmětem posouzení až po vydání nového územního plánu.

17. Právní posouzení legality

Námítka se v rozsahu bodu 17 zamítá.

Konkrétní námítka související s tvrzením o překročení pravomocí pořizovatele při pořízení upraveného návrhu územního plánu Pardubice pro opakované veřejné projednání (tvrzené vymezení chráněného území ZPF a nařízení výstavby protihlukových valů) byly již vypořádány výše. V souvislosti s tím nebylo shledáno, že by pořizovatel, resp. zastupitelstvo při následném schválení, jakkoliv překročili jím dané pravomoci či zasáhli do pravomocí dotčených orgánů. Související obecná námítka překročení pravomocí se tedy zamítá. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích souvisejících námitek viz výše.

Konkrétní námítka 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 pořízení územního plánu v rozporu se zákonem. Související obecná námítka nezákonnosti postupu tedy byla vyhodnocena jako nedůvodná. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích námitek nezákonnosti postupu viz výše.

Konkrétní námítka související s tvrzením o nezákonnosti obsahu upraveného návrhu územního plánu Pardubice pro 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 opakované veřejné projednání byl v rozporu se zákonem. Související obecná námítka nezákonnosti obsahu návrhu tedy byla vyhodnocena jako nedůvodná. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích námitek nezákonnosti obsahu viz výše.

Ani námítka 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. Ač není podatel námitek přesvědčen o vhodnosti přeřazení pozemků do těchto ploch s požadavkem vybudování terénního valu a zalesnění, jedná se o realizaci podmínky dotčeného orgánu na ochranu před imisemi nikoliv před pozemní komunikací, avšak před rozšířením průmyslové zóny (stávající StarZone).

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 opožděné. Dílčí námitka je nepřípustná, 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 změnilo (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 městě Pardubice.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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
- Vydané stavebního povolení č. j. MmP 60528/2012 ze dne 17. 10. 2012 jako součást spisu SÚ 18001/2010/Pet
- Usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/2247/2021
- Usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/1674/2024
- Stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu - Ministerstvo 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
- rozsudky správních soudů dle odůvodnění námitek

NÁMITKA Č. 98

Martin Vacek

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37650/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námítky proti návrhu Územního plánu Pardubice podle § 53 odst. 2 stavebního zákona

Dne 8. 2. 2022 vydal odbor hlavního architekta, oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic pod č. j.: MmP 15985/2022, sp. zn.: OHA/19839/2015/Pv, veřejnou vyhlášku, kterou oznamuje pokračování ve věci pořízení Územního plánu Pardubice, včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále také „ÚPPce“) s tím, že veřejné projednání návrhu nového ÚPPce se bude konat dne 23. 3. 2022 v 16.00 hod. v Kulturním domě v Hronovické ulici č. p. 406 s poučením o tom, že nejpozději do 7 dnů ode dne konání opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a **dotčené osoby** podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) **námítky**, a to k částem nového návrhu územního plánu, které se změnily od veřejného projednání nového návrhu - § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Jako spoluvlastník pozemkové parcely č. **1455/31** v k. ú. Pardubice, o výměře 60492 m², druh pozemku orná půda – viz výpis z KN v příloze,

p o d á v á m

tímto podle § 22 odst. 3, § 52 odst. 2 a § 53 odst. 3 stavebního zákona následující

námítky proti návrhu ÚPPce.

Obsah a odůvodnění námitek:

Dle současně platného Územního plánu Pardubice (dále jen „ÚP“) se část pozemku parcelní číslo 1455/31 v k. ú. Dražkovice *nachází ve funkční ploše **PZ – plochy zemědělsky využívané půdy***, která je v textové části ÚP charakterizována jako:

*plochy ZPF slouží pro hospodaření na zemědělské půdě, pro pěstování zemědělských plodin, zakládání speciálních zemědělských kultur nebo pro chov hospodářských zvířat. Plochy lze využívat i pro další funkce, které jsou s hospodařením na ZPF slučitelné a způsob jejich využití umožňuje bezodkladné navrácení půdy hospodaření bez nákladů na rekultivaci, a část pozemku, která se dle platného ÚP nachází ve funkční ploše **KZ – zeleň krajinná**, která je v textové části ÚP charakterizována jako:*

Funkční plochy zeleně krajinné jsou územím využitým jako břehová a doprovodná vegetace vodotečí, stabilizační vegetace svahů, ochranná vegetace plošin a sníženin, květnaté louky, mokřady a prameniště, vegetace říčních a poříčních niv, extenzivní staré sady a postagrární lada, integrované krajinné linie, klimaxové dřevinné porosty, zařízení porosty a urbánní lada. Podporována bude zejména funkce zeleně klimatická (hygienická), půdoochranná, biologická.

V rámci pořizování nového Územního plánu Pardubice bylo funkční využití pozemku parc. č. 1455/31 v k. ú. Pardubice oproti současně platnému ÚP změněno a sice tak, že podstatná část pozemku o výměře cca 40000 m² byla zahrnuta do funkční plochy **B – Bydlení** a zbývající část tohoto pozemku byla zahrnuta do funkční plochy **Z V - veřejné prostranství - veřejná zeleň**. Takto bylo funkční využití těchto pozemků řešeno i v návrhu ÚP, který byl nepochybně po jeho schválení dotčenými orgány a nepochybně i nadřízeným správním orgánem následně v roce 2018 projednán na prvním veřejném projednání návrhu ÚPPce dle § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Po veřejném projednání návrhu ÚPPce (rok 2018) však došlo k zásadní změně ve funkčním využití našeho pozemku, když byl prakticky celý byl zařazen do funkční plochy **NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ, hlavní využití - pozemky zemědělského půdního fondu využívané pro zemědělskou produkci (orná půda, trvalé travní porosty, sady, produkční zahrady)** - viz část hlavního výkresu v příloze, **tedy bez možnosti na tomto našem pozemku nebo jeho části umístit stavbu či stavby pro bydlení, jak jsme o tom po prvním veřejném projednání návrhu LiPPce začali vážně uvažovat.**

Na veřejném projednání upraveného návrhu ÚPPce konaném dne 23. 3. 2022 ze strany zástupce zpracovatele zaznělo, že v řešeném území, tj. na území města Pardubice, pořizovatel pro veřejné projednání návrhu ÚPPce (2018) navrhoval rozšíření ploch pro bydlení. V této době ale obdržel stanovisko úřadu územního plánování Krajského úřadu Pardubického

kraje, ve kterém byly všechny nově vymezené zastavitelné plochy zasažené koridorem přeložky silnice 1/36 v rozsahu dle Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚRK) vyloučeny a že v ZÚRK je stanoveno, že v koridorech určených pro dopravní infrastrukturu, který je pro silnice I. třídy široký 400 m, **nesmí být vymezeny v územních plánech nové zastavitelné plochy** a že respektovány jsou pouze plochy, které už jsou zahrnuty v platném ÚP a do nových ÚP se pouze přebírají a že z tohoto důvodu muselo dojít na základě vyhodnocení veřejného projednání k vypuštění ploch či jejich částí, které nejsou v platném ÚP.

S výše uvedeným tvrzením si ale dovolím **nesouhlasit**, a opírám se při tom o obsah grafické části řešící změny ve funkčním využití některých ploch oproti stavu po posledním projednání návrhu ÚPPce. Takto lze totiž velmi snadno zjistit celou řadu ploch, jejichž funkční využití se kupodivu i v koridoru pro dopravní infrastrukturu mění a vznikají tak nové zastavitelné funkční plochy. Např. plocha nacházející se nedaleko od našeho pozemku a v těsné blízkosti plánovaného obchvatu, která je na výkresu změn označena jako plocha **223a-Z** a **223f-Z**, dále plocha změny označená na výkresu změn jako **142-P** (mimochoodem pozemky, které hodlá stavbami pro bydlení zastavět známý **prodejce aut pan Louda**), která je také v koridoru plánovaného obchvatu, dále plocha označená na výkresu změn jako změna č. **325-Z**, což je plocha, ve které se nachází pozemek o výměře 7976 m² určený nově k zástavbě mj. rodinnými domy a vlastní jej **vedoucí stavebního úřadu Ing. Jiří Vopršal**, ačkoliv se tento pozemek nachází hned u silnice a nedaleko obchvatu Pardubice – Chrudim, dále plocha na výkresu změn označená jako **453b-Z**, která je dle platného ÚP ve funkční ploše **PZ – Plochy zemědělsky využívané půdy**, přesto je nově zařazena do funkční plochy **B**, tedy pro bydlení, a tak by se dalo zcela jistě pokračovat dál a dál.

K tomu, aby mi dal správní soud za pravdu v tom, že je opatření, spočívající až v dodatečném zařazení našeho pozemku do ploch nezastavitelných, **diskriminační (někomu ano, někomu za stejných podmínek ne)** a mému případnému návrhu na jeho zrušení by vyhověl, zcela jistě postačí jeden jediný případ, kdy **pravidlo uplatněné při změně ve funkčním využití našeho pozemku v případě jiného pozemku za stejné situace uplatněno nebylo**.

Jednou ze základních zásad správního řízení, které se přiměřeně použijí i na vydávání opatření obecné povahy dle ustanovení § 171 správního řádu, je zásada uvedená v ustanovení § 2 odst. 3 správního řádu, podle kterého orgán vydávající opatření obecné povahy má šetřit práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, jichž se činnost správního orgánu v jednotlivém případě dotýká a může zasahovat do těchto práv jen v nezbytném rozsahu.

Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Podle odst. 2 tohoto ustanovení územní plánování 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. Podle odst. 3 orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Podle § 19 stavebního zákona je úkolem územního plánování zejména stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

Mám za to, že se pořizovatel ÚPPce shora uvedenými zásadami a zákonnými požadavky **neřídil** a má v úmyslu vydat opatření obecné povahy, jehož některé části, z hlediska vymezení některých funkčních ploch a jejich změn, jsou v rozporu se zákonem. Z tohoto důvodu považuji tuto námitku za odůvodněnou a očekávám, že jí bude vyhověno a alespoň část pozemku parc. č. 1455/31 bude do zastavitelné plochy zahrnuta a bude možné v ní stavět rodinné domy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 1455/31, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Martin Vacek a manželé David Novák a Eva Nováková. Namítající je spoluvlastníkem s podílem o velikosti 1/2.

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

Námítka směřuje proti vymezení předmětného pozemku jako nezastavitelného se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ a požaduje vymezit toto území jako zastavitelné se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ v rozsahu stejném jako v předchozí etapě, tedy v návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla část pozemku součástí zastavitelné plochy 429-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, část pozemku zasahovala do zastavitelné plochy 455-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“.

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

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek p.p.č. 1455/31 vymezen jako stabilizovaná plocha se způsobem využití „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“. Oproti návrhu ÚP pro veřejné projednání byly zastavitelná plocha pro bydlení 429-Z a zastavitelná plocha pro realizaci veřejné zeleně 455-Z v celém svém rozsahu vypuštěny.

Plochy 429-Z a 455-Z byly vypuštěny na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání.

Plochy 429-Z a 455-Z vymezené v předchozí etapě návrhu ÚP pro bydlení a veřejnou zeleň byly vypuštěny 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.).

Části ploch 429-Z a 455-Z byly vymezeny na pozemcích I. třídy ochrany ZPF.

Z tohoto důvodu Ministerstvo životního prostředí nesouhlasilo primárně se zastavitelnou plochou pro bydlení 429-Z (a dalšími plochami pro bydlení) a z důvodu, že navržená plocha pro veřejnou zeleň 455-Z s plochami bydlení souvisela, nesouhlasilo ministerstvo ani s ní (a dalšími souvisejícími plochami veřejných prostranství).

Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) lze vymezovat plochy na I. a II. třídě ochrany ZPF jen ve zcela výjimečných a odůvodněných případech, pokud je prokázán jiný veřejný zájem výrazně převažující nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu a je prokázána nezbytnost vymezení zastavitelných ploch pro daný účel.

Znění předmětných ustanovení v § 4 odst. 2 a 3 zákona o ochraně ZPF se od vydání stanoviska Ministerstva životního prostředí mírně změnilo, smysl těchto ustanovení, kterým je ochrana nejkvalitnějších půd před zástavbou, ovšem zůstává.

Aktuální znění § 4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF upřesňuje, jak je posuzována ona „nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu“. Ta se posuzuje s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu. Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.

Je zřejmé, že v případě existence nezemědělských pozemků nebo zemědělských pozemků nižších tříd ochrany ZPF, které splňují i další podmínky zásad plošné ochrany ZPF i další požadavky na hospodárné využívání území, a které nejsou ve střetu s jinými limity využití území, nelze prokázat nezbytnost vymezení ploch pro bydlení na pozemcích ZPF s nejvyšší ochranou.

Kromě toho je třeba zmínit, že k vymezení zastavitelných ploch na těchto vysoce chráněných zemědělských půdách došlo na základě požadavku Zastupitelstva města Pardubice, které v usneseních č. Z/1812/2017 a Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017 o výběru varianty a o pokynech pro zpracování návrhu Územního plánu Pardubice požadovalo prověřit další možnosti rozšíření ploch pro bydlení, zejména v rodinných domech, pro výrobu a další komerční aktivity a pro občanskou

vybavenost na základě aktualizované vize rozvoje města. Nový rámec vize rozvoje města byl zaměřený na posílení města jako regionálního centra, růst počtu obyvatel (na 120 000 obyvatel) a zvýšení nabídky pracovních míst.

Následně v programu vedení města po volbách v roce 2018 došlo k revizi uvedených usnesení a k rozhodnutí o redukci nově navrhovaných ploch výrazně vybočujících z koncepce stanovené ve vybrané variantě. Je také třeba uvést, že vůle zastupitelstva města v této věci není absolutní, rozsah zastavitelných ploch je výsledkem projednání s dotčenými orgány, které uplatňují svá stanoviska z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů, a také s veřejností a ostatními aktéry v území. Územní plán je pak jakási společenská dohoda o užívání území.

Právě na základě projednání s dotčenými orgány, konkrétně na základě stanoviska Ministerstva životního prostředí, musely být následně plochy z návrhu územního plánu vypuštěny, jak je již podrobněji rozebráno výše. Potřebu takového rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení a veřejný zájem na zajištění funkce Pardubic jako regionálního centra a na zajištění optimálních podmínek pro bydlení na území města se pořizovateli v rámci vypořádání stanoviska nepodařilo prokázat.

Poukazujeme také na to, že různé podmínky v území, zde konkrétně zemědělský půdní fond a třídy ochrany ZPF, které jsou v různých lokalitách různé, nelze vnímat jako diskriminaci ve smyslu „tomu ano, tomu ne“. Z hlediska zákona o ochraně ZPF je také rozdíl, pokud je plocha na ZPF s vysokou třídou ochrany vymezena již ve stávajícím územním plánu. Dalším významným faktorem je hledisko urbanistické, kdy jsou přednostně využívány lokality v bezprostřední návaznosti na zastavěné území v rámci kompaktního města.

Vedle úprav, které vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů, byl návrh ÚP po veřejném projednání upravován také na základě výše zmíněného usnesení zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým Zastupitelstvo města Pardubic schválilo „*pokyn pro úpravu návrhu ÚP: Ponechat veškeré zastavitelné plochy dle současně platného územního plánu jako zastavitelné i v novém územním plánu v intencích platného ÚP*“.

Tímto usnesením Zastupitelstvo města Pardubice projevilo vůli jednak pokud možno zachovat zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPm Pardubice, zároveň však na základě tohoto usnesení došlo k redukci ploch nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání. K tomuto pro úplnost dodáváme, že ve společném jednání ani v jedné variantě návrhu ÚP nebyly plochy 429-Z a 455-Z vymezeny. Tato lokalita není zastavitelná ani v platném ÚPm Pardubice.

Z výše uvedených důvodů se námitka zamítá.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 99

Vaňková Yvona
Pardubice

Čapská Romana
Pardubice

Jaroš René
Újezd u Sezemic

Námitka podána dne 11. 3. 2022, pod č. j.: MmP 29229/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Námitka k dotčeným pozemkům ve vlastnictví podavatelů:

Parcelní číslo: 51 a 52, katastrální území Ohrazenice, obec Pardubice

Jako vlastníci výše uvedených pozemků dotčených návrhem řešení podáváme proti návrhu nového územního plánu obce Pardubice ze dne 18.2.2022 tímto následující námitku:

- Výše uvedené pozemky nebo jejich části jsou v současném územním plánu města Pardubic označeny jako BP – bydlení nízkopodlažní předměstské a označeny jako rozvojová plocha 151/z. Návrh nového územního plánu mění uvedené pozemky na plochy NSz - plocha smíšená nezastavěného území zemědělská. **Nesouhlasíme se změnou využití pozemku a požadujeme v novém územním plánu města Pardubic pozemky zachovat ve stejné výměře jako plochu určenou k bydlení.**

Výše uvedenou námitku odůvodňujeme takto:

1. V roce 2021 jsme uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí kupní se společností Fáblovka reality s.r.o., Fáblovka 568, 53352 Pardubice, IČ 28804511, která má zájem na odkupu a zasíťování předmětných pozemků a na výstavbě rodinných domů na těchto pozemcích. V současnosti uvedená společnost již pracuje na projektu pro územní rozhodnutí pro uvedený záměr a v roce 2022 požádá o vydání územního rozhodnutí na zmíněnou výstavbu.
2. Změnou možnosti využití předmětných pozemků z funkce bydlení na zemědělskou by nám byla způsobena škoda velkého rozsahu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

Na základě nových skutečností, které doložil namítající, byl návrh územního plánu upraven.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 51 a 52, k.ú. Ohrazenice, vlastní dle údajů v KN paní Vaňková Yvona, Čapská Romana a pan Jaroš René. Namítající jsou vlastníky uvedených pozemků.

K 10.1.2025 uvedené pozemkové parcely zanikly a lokalita byla nově rozdělena dle připravovaného záměru výstavby souboru rodinných domů, jak je uvedeno i v námitce. Novým vlastníkem pozemků je společnost RD Ohrazenice s.r.o. (LV 1993, k.ú. Ohrazenice) - jedná se např. o pozemkovou parcelu 51/6, 51/7, 51/8, 51/9, 51/10, k.ú. Ohrazenice a další.

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.

Námítka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „NSz - PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“ na předmětných pozemcích, kterou namítající požadují změnit na plochu „B - BYDLENÍ“ ve stejné výměře, jako je tomu v Územním plánu města Pardubice.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení plochy s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Při tvorbě nového ÚP Pardubice je však respektována zásada kontinuity, tj. pokud byla na základě platného ÚPm Pardubice **vydána správní rozhodnutí a v území došlo k realizaci povolené činnosti**, které nebrání nově stanovovaná koncepce rozvoje území nebo veřejný zájem, je tato skutečnost v návrhu nového ÚP zohledněna. Vlastník v souladu s platným ÚPm podal žádost o vydání společného povolení na stavbu rodinných domů s příjezdovou komunikací. Záměr výstavby byl schválen pravomocným rozhodnutím Stavebního úřadu Magistrátu města Pardubic ze dne 4.3.2025 (Sp.zn. SÚ 90963/2024/PRO).

V souvislosti s doloženými a ověřenými podklady došlo v rámci řešeného území k úpravě návrhu ÚP. Byla tak vymezena zastavitelná plocha 817-Z se způsobem využití PV společně s plochou 822-Z, s níž věcně a provozně souvisí.

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
- Oznámení zahájení společného řízení Sp. Zn.: SÚ 90963/2024; č.j. MmP 10763/2025 ze dne 23.1.2025.

NÁMITKA Č. 100

Vtípil Vladan
Pardubice

Námitka podána dne 23. 3. 2022, pod č. j.: MmP 34514/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vymezení území dotčení námitkou:

Jedná se o plochu 271a-Z, 271B-Z, 271c-Z



Odůvodnění:

271a-Z/PV

Dle návrhu ÚP: Plocha již byla odsouhlasena v předchozích etapách projednání ÚP jako plocha 271-Z. Na základě úprav po společném jednání byla původní plocha rozdělena na tři dílčí plochy a byl změněn způsob využití na PV.

Plocha je ve shodném rozsahu vymezena v platném ÚPm (jako bydlení předměstské, s označením 107/z).

Plocha je vymezena z důvodu založení centrální plochy veřejného prostranství přístupné plnicí roli centra celého jádra lokality Staročernsko za účelem utváření identity místa, zlepšování sociální soudržnosti uživatelů a posilování jejich sounáležitosti s územím, které ve své stávající podobě a dosavadním vývoji postrádá koncepční přístup a strategii budoucího rozvoje.

Námitka:

Direktivní umístění této plochy bez bližšího prozkoumání možností, jak pracovat s veřejným prostorem pro lokalitu Staročernska, bude mít neblahý dopad do celé lokality, jelikož v tomto měřítku nedokáže postihnout jiné možnosti řešení této lokality. Lepším institutem by bylo pořízení územní studie dle §30 stavebního zákona, která mnohem lépe prozkoumá možnosti řešení veřejného prostoru.

271c-Z/ZV

Dle návrhu ÚP: VPS je vymezena z důvodu zajištění optimální dostupnosti dostatečného množství ploch veřejných prostranství z rekreačních území (naplnění § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.: zajistit pro každé 2 ha zastavitelných ploch bydlení plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m², do níž se nezapočítávají pozemní komunikace). Důvodem pro vymezení plochy je také vytvoření komunitního a veřejně přístupného jádra rozvíjející se rekreační lokality Staročernsko.

Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění optimální dostupnosti a dostatečné výměry ploch veřejných prostranství pro potřebu každodenní rekreace obyvatel města.

Námítka:

Direktivní umístění této plochy bez bližšího prozkoumání možností, jak pracovat s veřejným prostorem pro lokalitu Staročernska, bude mít neblahý dopad do celé lokality, jelikož v tomto měřítku nedokáže postihnout jiné možnosti řešení této lokality. Lepším institutem by bylo pořízení územní studie dle §30 stavebního zákona, která mnohem lépe prozkoumá možnosti řešení veřejného prostoru.

V SOUČASNÉ DOBĚ PROBÍHÁ ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE, DLE PLÁTNÉHO ÚPM (plocha 107/z), KTERÁ MNOHEM LÉPE POSTIHNE ŘEŠENÍ CELÉ LOKALITY, TATO STUDIE BY PAK MĚLA BÝT JAKO PODKLAD PRO ROZHODOVÁNÍ V TOMTO ÚZEMÍ.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítce se vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 774/1, k.ú. Staročernsko, je dle údajů v KN ve vlastnictví pana Vladana Vtípila. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku. V námitce uváděné pozemky p.p.č. 775 a 772 dle údajů v KN již neexistují, došlo ke sjednocení s p.p.č. 774/1.

Námítka směřuje proti vymezení zastavitelných ploch 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“ a 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEN“ na předmětném pozemku, přičemž namítající nesouhlasí s direktivním umístěním těchto ploch bez bližšího prozkoumání možností, jak pracovat s veřejným prostorem pro lokalitu Staročernska, a navrhuje, že lepším institutem by bylo pořízení územní studie dle § 30 stavebního zákona. Závěrem uvádí, že tato územní studie se již zpracovává.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou části p.p.č. 774/1 vymezeny jako zastavitelné plochy 271a-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“, 271b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ a 271c-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEN“.

Plocha 271a-Z určená pro plochu se způsobem využití PV byla v návrhu ÚP vymezena pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy 271b-Z/ určenou pro plochu se způsobem využití B a plocha 271c-Z určenou pro plochu se způsobem využití ZV byla uvažována pro park ve Staročernsku jako související plocha veřejného prostranství, kterou je nutné vymezit na základě požadavků na vymezování ploch daných legislativou.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, stanovuje „Požadavky na vymezování ploch“ (část druhá této vyhlášky), které se použijí při vymezování ploch v územních plánech. V souladu s § 7 odst. 2 této vyhlášky, pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 vymezení ploch 271a-Z/PV a 271c-Z/ZV od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných pozemků nedotkla.

Při rozhodování o námitce byla dále zohledněna zřejmá nesprávnost. Návrh ÚPmP pro opakované veřejné projednání nebyl upraven dle vyhodnocení námitek k návrhu ÚPmP pro veřejné projednání, tzn. předmětné plochy (271a-Z/PV a 271c-Z/ZV) nebyly dle předchozího vyhodnocení zařazeny do plochy s rozdílným způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

Návrh ÚP pro druhé opakované veřejné projednání byl upraven tak, že původní plochy 271a-Z, 271b-Z a 271c-Z jsou vymezeny jako jedna zastavitelná plocha 271-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. Tato zastavitelná plocha je společně s plochou 248a,b-Z součástí území, ve kterém bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie US-38. Povinnost umístění veřejného prostranství se týká celého území podmíněného touto územní studií a tato

povinnost je v územním plánu vyjádřena zakreslením jedné plovoucí značky „PV“. Podrobnější řešení veřejných prostranství a dopravního napojení bude řešeno v územní studii.

Toto řešení odpovídá principu, kterým ÚP v plošně rozsáhlých zastavitelných plochách stanovuje podmínku vymezení souvisejících veřejných prostranství v rámci podrobnější dokumentace. Jako nástroj pro stanovení podrobnější koncepce území a např. i vymezení veřejných prostranství využívá ÚP institut územní studie (až do etapy opakovaného veřejného projednání byla tímto nástrojem dohoda o parcelaci).

Územní studie bude po vložení do evidence územně plánovací činnosti, resp. národního geoportálu územního plánování představovat neopomenutelný podklad pro rozhodování v území.

Nad rámec výše uvedeného poskytujeme tyto informace –Pro sousední plochy 248b-Z a 248a-Z byl stanoven požadavek dohody o parcelaci (s ozn. DP-33), který byl v druhém opakovaném veřejném projednání zrušen a byl nahrazen požadavkem na zpracování územní studie. Plocha s označením US-38 ve které je rozhodování v území podmíněno zpracování územní studie zahrnuje zastavitelné plochy s označením 248a-Z, 248b-Z a 271-Z.

Pořizovatel k tvrzení podatele uvádí, že územní studie „Staročernsko 107/z“, vztahující se mimo jiné k pozemkům podatele, není v době vyhodnocení námitek pořízena tzn. není tedy platným podkladem pro rozhodování v území ani podkladem pro změnu územního plánu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 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
- Pořizovaná „Územní studie Staročernsko 107/z“

NÁMITKA Č. 101/A

Jitka Zmítková
Nepolisy

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37393/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Věc:

Námitka k návrhu nového ÚPPce opakovaně projednávaného dne 23. 3. 2022

Jsme vlastníci 4 na sebe navazujících pozemků uvedených ve formuláři "Připomínka/Námitka k návrhu". Pozemky jsou vedeny jako "zahrada".

Od r. 2005 požadujeme, aby naše pozemky byly v rámci ÚPPce zařazeny do alternativy, kde bude možná výstavba rodinných domů.

Takto jsme poprvé žádali dopisem ze dne 30. 6. 2005 (tehdy byli vlastníky pozemků Čestmír Brzek st., můj otec, který zemřel v r. 2012, Čestmír Brzek ml., můj bratr, který zemřel v r. 2015 a Jitka Zmítková) - Příloha č. 2.

Dne 24. 10. 2005 nám bylo dopisem oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic slíbeno, že "Pozemky p. č. 3538/4,18 - 20 budou zahrnuty v ploše určené pro výstavbu rodinných domů." - Příloha č. 3.

V předchozích letech jsme se opakovaně zajímali o vývoj nového územního plánu.

Nyní společně se synovcem Tomášem Brzkem, který zdědil pozemky po Čestmíru Brzkovi ml.

V dalších Přílohách č. 4 - 8 dokladuji pravidelnou komunikaci s pí ing. arch P. Pannovou.

Poté, co pí ing. arch. Pannová skončila v Pardubicích, komunikuji pravidelně s pí ing. Kamilou Zárubovou.

Vzhledem k tomu, že v opakovaně projednávaném návrhu ÚPPce se navrhuje vedení komunikace přes naše pozemky, žádáme o provedení změny.

Navrhujeme zahrnout naše pozemky do projektu s možností zástavby rodinných domů, tak jak nám bylo přislíbeno v r. 2005.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 3538/19, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Jitka Zmítková. Namítající je vlastníkem uvedeného pozemku. Pozemkové parcely č. 3538/4 a 3538/18, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Tomáš Brzek a paní Jitka Zmítková, namítající je spoluvlastníkem těchto pozemků. Pozemkovou parcelu č. 3538/20, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Tomáš Brzek, tato parcela sousedí s parcelou namítající.

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

Námitka směřuje proti tomu, že předmětné pozemky nejsou v územním plánu zahrnuty do plochy, kde bude možná výstavba rodinných domů, a to i přes to, že o to namítající a její příbuzní již v minulosti opakovaně žádali. Namítající nesouhlasí s vedením komunikace přes předmětné pozemky a požaduje zahrnutí výše uvedených pozemků do plochy s možností zástavby rodinnými domy.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání mírně změnilo. I v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly pozemky p.p.č. 3538/19, 3538/4, 3538/20 převážně součástí zastavitelné plochy 466-Z/PV navržené pro komunikaci na Nové Cihelně, v návrhu územního plánu pro opakované veřejné

projednání se rozsah této plochy na uvedených pozemcích prakticky nezměnil, ale došlo k mírnému posunu plochy východním směrem.

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

V návrhu ÚP pro 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. 3538/19, 3538/4, 3538/20 převážně součástí zastavitelné plochy 466-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Na p.p.č. 3538/18 a částech pozemků p.p.č. 3538/19, 3538/4, 3538/20 je vymezena zastavitelná plocha 158-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, avšak pouze v těžko využitelném rozsahu.

Plocha 466-Z/PV je navržena pro komunikaci na Nové Cihelně, na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl rozsah plochy upraven. Úprava plochy se mírně projevila i v předmětné lokalitě.

Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro zajištění prostupnosti území v lokalitě Cihelna a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zastavitelných ploch lokality Nová Cihelna s cílem zajistit základní podmínky prostupnosti rozvojového území v prostoru brány do města – Fáblovka. Podkladem pro vymezení plochy v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla tehdy aktuální podoba projednávané Územní studie Nová Cihelna.

Jednalo se o Územní studii Nová Cihelna, jejímž autorem je společnost Atelier architektury a urbanismu, s.r.o. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 2. 2. 2022 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/nova-cihelna>.

V současné době je pořizována a konzultována Územní studie Nová Cihelna 2024, jejímž autorem je rovněž společnost Atelier architektury a urbanismu, s.r.o., a jejíž aktuální podoba je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/nova-cihelna-2024>. Hlavním cílem řešení je založit nadčasovou osnovu veřejných prostranství nové městské čtvrti a rámec pro umísťování jednotlivých staveb v ní.

Schválená ani rozpracovaná územní studie neřeší přímo lokalitu dotčenou touto námitkou, ale řeší území bezprostředně na ni navazující. Dopravní řešení a řešení veřejných prostranství navržené v obou územních studiích předurčují pokračování komunikace v předmětné lokalitě tak, jak je navrženo v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.

Veřejný zájem na vybudování komunikační kostry města zde převažuje nad zájmem vymezení ploch pro individuální bydlení.

Pro realizaci plochy 466/PV je v ÚP navržena veřejně prospěšná stavba VD097 s možností vyvlastnění, přičemž výsledkem vyvlastnění je vždy nejen odejmutí vlastnického práva, ale také stanovení kompenzace.

Pořizovatel dále uvádí, že obdobně byla předmětná lokalita vymezena v návrhu územního plánu i v předchozích etapách a rovněž tak v platném ÚPm Pardubice je v předmětné lokalitě vymezená komunikace jako součást navrženého systému silniční dopravy.

Na základě výše uvedených skutečností se námitka zamítá.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 101/B

Tomáš Brzek

Kasalice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37399/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Věc:

Námitka k návrhu nového ÚPPce opakovaně projednávaného dne 23. 3. 2022

Jsme vlastníci 4 na sebe navazujících pozemků uvedených ve formulářích "Připomínka/ Námitka k návrhu". Pozemky jsou vedeny jako "zahrada".

Od r. 2005 požadujeme, aby naše pozemky byly v rámci ÚPPce zařazeny do alternativy, kde bude možná výstavba rodinných domů.

Takto jsme poprvé žádali dopisem ze dne 30. 6. 2005 (tehdy byli vlastníky pozemků Čestmír Brzek st., můj otec, který zemřel v r. 2012, Čestmír Brzek ml., můj bratr, který zemřel v r. 2015 a Jitka Zmítková) - Příloha č. 2.

Dne 24. 10. 2005 nám bylo dopisem oddělení územního plánování Magistrátu města Pardubic slíbeno, že "Pozemky p. č. 3538/4,18 - 20 budou zahrnuty v ploše určené pro výstavbu rodinných domů." - Příloha č. 3.

V předchozích letech jsme se opakovaně zajímali o vývoj nového územního plánu.

Nyní společně se synovcem Tomášem Brzkem, který zdědil pozemky po Čestmíru Brzkovi ml.

V dalších Přílohách č. 4 - 8 dokladuji pravidelnou komunikaci s pí ing. arch P. Pannovou.

Poté, co pí ing. arch. Pannová skončila v Pardubicích, komunikuji pravidelně s pí ing. Kamilou Zárubovou.

Vzhledem k tomu, že v opakovaně projednávaném návrhu ÚPPce se navrhuje vedení komunikace přes naše pozemky, žádáme o provedení změny.

Navrhujeme zahrnout naše pozemky do projektu s možností zástavby rodinných domů, tak jak nám bylo přislíbeno v r. 2005.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 3538/19, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN paní Jitka Zmítková, tato parcela sousedí s parcelou namítajícího. Pozemkové parcely č. 3538/4 a 3538/18, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Tomáš Brzek a paní Jitka Zmítková, namítající je spoluvlastníkem těchto pozemků. Pozemkovou parcelu č. 3538/20, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Tomáš Brzek.

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

Námitka směřuje proti tomu, že předmětné pozemky nejsou v územním plánu zahrnuty do plochy, kde bude možná výstavba rodinných domů, a to i přes to, že o to namítající a jeho příbuzní již v minulosti opakovaně žádali. Namítající nesouhlasí s vedením komunikace přes předmětné pozemky a požaduje zahrnutí výše uvedených pozemků do plochy s možností zástavby rodinnými domy.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání mírně změnilo. I v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly pozemky p.p.č. 3538/19, 3538/4, 3538/20 převážně součástí zastavitelné plochy 466-Z/PV navržené pro komunikaci na Nové Cihelně, v návrhu územního plánu pro opakované veřejné

projednání se rozsah této plochy na uvedených pozemcích prakticky nezměnil, ale došlo k mírnému posunu plochy východním směrem.

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

V návrhu ÚP pro 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. 3538/19, 3538/4, 3538/20 převážně součástí zastavitelné plochy 466-Z se způsobem využití „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“. Na p.p.č. 3538/18 a částech pozemků p.p.č. 3538/19, 3538/4, 3538/20 je vymezena zastavitelná plocha 158-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, avšak pouze v těžko využitelném rozsahu.

Plocha 466-Z/PV je navržena pro komunikaci na Nové Cihelně, na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání byl rozsah plochy upraven. Úprava plochy se mírně projevila i předmětné lokalitě.

Plocha je vymezena ve veřejném zájmu pro zajištění prostupnosti území v lokalitě Cihelna a pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zastavitelných ploch lokality Nová Cihelna s cílem zajistit základní podmínky prostupnosti rozvojového území v prostoru brány do města – Fáblovka. Podkladem pro vymezení plochy v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání byla tehdy aktuální podoba projednávané Územní studie Nová Cihelna.

Jednalo se o Územní studii Nová Cihelna, jejímž autorem je společnost Atelier architektury a urbanismu, s.r.o. Možnost využití územní studie byla pořizovatelem schválena dne 2. 2. 2022 a je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/nova-cihelna>.

V současné době je pořizována a konzultována Územní studie Nová Cihelna 2024, jejímž autorem je rovněž společnost Atelier architektury a urbanismu, s.r.o., a jejíž aktuální podoba je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/nova-cihelna-2024>. Hlavním cílem řešení je založit nadčasovou osnovu veřejných prostranství nové městské čtvrti a rámec pro umísťování jednotlivých staveb v ní.

Schválená ani rozpracovaná územní studie neřeší přímo lokalitu dotčenou touto námitkou, ale řeší území bezprostředně na ni navazující. Dopravní řešení a řešení veřejných prostranství navržené v obou územních studiích předurčují pokračování komunikace v předmětné lokalitě tak, jak je navrženo v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.

Veřejný zájem na vybudování komunikační kostry města zde převažuje nad zájmem vymezení ploch pro individuální bydlení.

Pro realizaci plochy 466/PV je v ÚP navržena veřejně prospěšná stavba VD097 s možností vyvlastnění, přičemž výsledkem vyvlastnění je vždy nejen odejmutí vlastnického práva, ale také stanovení kompenzace.

Pořizovatel dále uvádí, že obdobně byla předmětná lokalita vymezena v návrhu územního plánu i v předchozích etapách a rovněž tak v platném ÚPm Pardubice je v předmětné lokalitě vymezená komunikace jako součást navrženého systému silniční dopravy.

Na základě výše uvedených skutečností se námitka zamítá.

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 102

GASCO invest s.r.o.

jednatel Ing. **Martinem Mojžíšem**, jednatelem a **Mgr. Pavlem Rosenbaumem**, jednatelem, Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37010/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Vlastník pozemků v návaznosti na veřejné projednání návrhu Nového územního plánu města Pardubice dne 23.3. 2022 podávají v zákonné lhůtě tuto námitku ve věci svých pozemků umístěných v lokalitě Hůrka – území označené jako plocha 445-Z.

Ve stávajícím platném územním plánu města Pardubice jsou pozemky vlastníka převážně zahrnuty do plochy BS – bydlení vícepodlažní sídlištní – bez omezení výšky zástavby.

V projednávaném územním plánu je navržena výšková regulace pro využití pozemků vlastníka plochy B – bydlení 445-Z a to tak, že výšková regulace má být stanovena na 12 m/2+P - 2 patra a podkroví. S takovou radikální změnou vlastníci pozemků nemůže souhlasit, považuje ji za nedůvodnou, a proto podává tuto námitku.

Vlastník pozemků je přesvědčen, že pro takto radikální výškovou regulaci, která zasahuje do možnosti využití jeho pozemků, a tedy i do jeho vlastnického práva, není žádný rozumný důvod, který by tento zásah do jeho práv odůvodňoval. Takové omezení snižuje možnost využití pozemků vlastníka a zároveň znehodnocuje dokumentaci, která je již pro využití území připravována. Oboje by způsobilo vlastníku pozemků zcela zbytečně škodu.

Pro takto přísnou a zbytečně omezující výškovou regulaci není žádný technický, funkční ani urbanistický důvod a ani takové výškové omezení nevyžaduje charakter stávající okolní obytné zástavby městské části Pardubice III. K tomu se sluší podotknout, že pro plochu 445-Z je stanovena podmínka pořízení územní studie a případná nezbytná jednotlivá výšková omezení tak bude jistě řešit územní studie a není je nutné takto přísně řešit v územním plánu.

Vlastník pozemků si je vědom a popouští, že může být veřejný zájem na nastavení maximálního výškového limitu výstavby tak, aby bylo zřejmé, že v dotčeném území není možné postavit mrakodrap, ale pro výškové omezení 12 m/2+P není skutečně žádný obhajitelný důvod. Pokud by zástavba na pozemcích vlastníka byla limitována 8 nadzemními podlažními, bylo by pro vlastníka pozemků takové omezení přijatelné, a potom by jistě bylo i při zohlednění ostatních zájmů v území a urbanistických hledisek dostatečné a také by odpovídalo reálnému charakteru zástavby městské části Pardubice III. a zároveň nenarušovalo architektonické hodnoty území.

Vlastník požaduje vypustit v návrhu uvedenou výškovou regulaci 12 m/2+P - 2 patra a podkroví a navrhuje výškovou regulaci 8 nadzemních podlaží pro plochu 445-Z.

Vlastník pozemků žádá, aby jeho námitce bylo vyhověno.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1107/64, 1107/70, 1095/5, 1063/10, k.ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví společnosti GASCO invest s.r.o. Namítající společnost je vlastníkem uvedených pozemků.

Námitka směřuje proti výškové regulaci zástavby na předmětných pozemcích, kde je navržena maximální výška 12 m a podlažnost 2+P. Tuto výškovou regulaci zástavby namítající společnost považuje za neodůvodněnou a navrhuje pro plochu 445-Z výškovou regulaci 8 nadzemních podlaží.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je zařazení předmětných pozemků z hlediska maximální výšky zástavby 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 podlažností 2+P. Z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá vymezení ploch z hlediska způsobu využití, přičemž předmětné pozemky jsou součástí zastavitelné plochy 445-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, pouze západní část p.p.č. 1107/64 zasahuje do plochy změny v krajině 722-K se způsobem využití „NP – PLOCHA PŘÍRODNÍ“. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá,

že předmětné pozemky (ve svém zastavitelném rozsahu) jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování územní studie US-23 Hůrka – sever.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 výšková regulace od veřejného projednání změnila, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla pro předmětné pozemky stanovena výšková regulace zónou V175 s maximální výškou 9 m a podlažností 1+P.

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

Z výše uvedených informací vyplývá, že maximální výška zástavby v tomto území byla již navyšována z 9 m na 12 m.

Lokalita je oproti současnému územnímu plánu přehodnocena, jedná se o okrajovou část při přechodu urbanizovaného území do volné krajiny.

Z hlediska urbanistické koncepce širšího území byla v novém ÚP Pardubice na těchto pozemcích vyhodnocena maximální vhodná výška 12 m, přičemž nastavení podmínek prostorového uspořádání vychází z poměrů v území a souvisí s přechodem zástavby do volné krajiny.

Předmětné pozemky jsou v současné době nezastavěné, v ÚP Pardubice je v této lokalitě vymezená zastavitelná plocha 445-Z, pro kterou jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v souladu se základními zásadami prostorového uspořádání území stanovenými v odstavci (C52) textové části ÚP, kde konkrétně pod bodem g) je uvedena zásada „stabilizovat stanovenou nízkou hladinu zástavby a charakter volné struktury zástavby v okrajových částech sídel a v přechodu sídel do volné krajiny“.

Pro ochranu stávajícího charakteru území a jeho hodnot jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání území, které je navrženo tak, aby byla respektována morfologie terénu a bylo zachováno prostorové působení dominant, pohledových bodů, urbanistických os, kompaktnosti sídel a způsob zastavování nově navržených ploch. Prostřednictvím navrhovaného plošného a zejména prostorového uspořádání území je chráněna urbanistická struktura osídlení se zaměřením na výšku a intenzitu zástavby, na výškovou i objemovou gradaci k historickému jádru města a na citlivý přechod zástavby do volné krajiny.

Původní ÚPmP byl pořízen v roce 2000, od té doby se urbanistické principy, stavební zákon i nadřazená územně plánovací dokumentace změnila. V tomto případě se při stanovování limitů pro výstavbu vycházelo ze skutečnosti, že se jedná o zástavbu v okrajové části sídla přecházející do volné krajiny. Dle koncepce stanovené ÚP Pardubice je požadavkem 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. ÚP Pardubice umožňuje intenzivní využití již urbanizovaného, zastavěného území sídel, přičemž na okrajích sídel stanovuje přísnější požadavky na prostorové uspořádání (snížení maximální výšky zástavby, nižší hustota zástavby – volný typ struktury zástavby) za účelem pozvolného přechodu zástavby směrem do volné krajiny a uchování harmonického zasazení sídel v prostoru. Územní plán tak mj. plní jeden z úkolů stanovených krajskou dokumentací - chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny. Z tohoto hlediska je tedy posunutí výšky zástavby v této lokalitě v minulém kole projednávání vyhodnoceno jako maximální možné.

Zařazení předmětných pozemků z hlediska maximální výšky zástavby je zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, který vymezuje zóny určující maximální výšku zástavby. Součástí tohoto výkresu je i schéma koncepce výškového uspořádání území města. Tato koncepce operuje s pojmy „brána do města“, „hlavní městská integrační osa“, „jádro kompaktního města“, „okraj kompaktního města charakteru předměstí“, „oddělené sídlo příměstského charakteru“, „oddělené sídlo v krajině nebo na přechodu do krajiny“ a pro každou tuto oblast stanovuje převažující výšku, přičemž jako výškově dominující jsou uvažovány „brány do města“ a dále ještě „hlavní městská integrační osa“ uvažuje maximální výšku zástavby zvýšenou oproti okolí. Ostatní oblasti maximální výšku převážně stabilizují. Podle tohoto schématu je předmětná lokalita situována do „okraje kompaktního města charakteru předměstí“, kde je uvažována stabilizace nízké maximální výšky zástavby na přechodu do krajiny (převážně 12 – 15 m).

Z podrobnějšího rozpracování území ve výkrese I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“ vyplývá nejen stanovení konkrétní zóny určující maximální výšku zástavby v předmětné lokalitě, ale také vazby s okolím. Z tohoto výkresu je zřejmá koncepce výškového uspořádání širšího území, podle které se výška zástavby směrem do krajiny snižuje.

V textové části územního plánu jsou principy koncepce prostorového uspořádání stanoveny v kapitole F.3. „Podmínky prostorového uspořádání území“, principy výškového řešení území jsou popsány v kapitole F.3.1 „Maximální výška zástavby“. Odstavce výrokové části F23–F30 jsou podrobně vysvětleny v textové části odůvodnění, v kapitole G.8.2 „Podmínky prostorového uspořádání území“, konkrétně v kapitole G.8.2.1 „Maximální výška zástavby“, ze které citujeme úvodní část odůvodnění k odstavcům F23–F24 ÚP:

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) a zohledňuje stávající výškové členění zástavby, dominanty v zástavbě, které vymezuje jako samostatné zóny (např. vysoké bytové domy sídliště Karlovina, výškové členění sídliště Polabiny, telekomunikační věž jako výjimečná stavba v převládající výšce zástavby).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem lze konstatovat, že s ohledem na v novém ÚP Pardubice stanovenou urbanistickou koncepci (resp. koncepci prostorového uspořádání území města) není vhodné v předmětné lokalitě další navyšování maximální výšky zástavby.

Navýšení zástavby v území lze do budoucna prověřit zpracováním územní studie, která může sloužit jako podklad pro změnu územního plánu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 103

Mgr. Iva Prochásková

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37492/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Námitka k návrhu Územního plánu Pardubice pro opakované veřejné projednání z ledna 2022

Upravený návrh Územního plánu Pardubice obsahuje změnu zařazení architektonicky významné stavby označenou A34 s názvem „výstavní a společenské centrum IDEON č. p. 1963, Jiráskova“.

Plocha označená OS – SPORT byla na s. p. 5698 změněna na OV - OBČANSKÉ VYBAVENÍ, **touto úpravou bude umožněno budoucí pro území neúnosné rozšíření pro budování staveb komerčního občanského vybavení s vysokými nároky na dopravní obslužnost, což je v rozporu se zásadami koncepce rozvoje území města Pardubice uvedenými v bodě B05 „rozvíjet Pardubice jako prostupné město“ ve zmíněném dokumentu.**

V případě realizace výstavby s nutností zajištění příjezdu motorových vozidel k objektu na této ploše dojde k nebezpečnému křížení komunikace pro pěší a cyklisty ve dvou bodech. Také dojde k navýšení dopravy v nyní již velmi dopravně exponovaném území. V místních podmínkách již dnes dochází k zahlcení křižovatek v místě napojení ulic Jiráskova/Karla IV., Jiráskova/ Jahnova, Jahnova/ Tyršovo nábřeží.

Navrhuji zachovat původní využití, kde je umožněno využití plochy pro občanské vybavení komerční malého rozsahu, které nebude mít neúnosný dopad do území.

Pokud nebude k zachování původního využití plochy přistoupeno, žádám o připojení podmínky pro budoucí výstavbu tak, aby nebylo zatíženo okolí zvýšením silniční dopravy a zároveň, aby bylo přihlédnuto k cílům a zásadám nového územního plánu a nedocházelo ke zhoršení podmínek pro pěší a cyklistickou dopravu na okolních komunikacích. Realizaci případné výstavby je také možné podmínit realizací projektů řešících úpravu či změnu dopravního řešení současné sítě místních komunikací, tak aby bylo zajištěno celkové snížení dopravní zátěže území a zároveň takové opatření, aby nedocházelo k ohrožení cyklistů a pěších pohybujících se po přilehlých komunikacích.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Stavební parcela č. 5698, k.ú. Pardubice, již dle KN neexistuje. Uvedená stavba „výstavní a společenské centrum IDEON č.p. 1963, Jiráskova“ se nachází na parcele st.p.č. 5698/3, která dále tvoří funkční celek s pozemky st.p.č. 5698/4 a p.p.č. 102/2, 103/26, 103/27, které všechny dle údajů v KN vlastní společnost PVV, s.r.o. Namítající je podílovým vlastníkem nemovitosti v sousedství (st.p.č. 5205).

Námitka směřuje proti vymezení st.p.č. 5698/3, a dalších pozemků tvořících s touto parcelou funkční celek, jako plochy „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“. Namítající žádá o ponechání funkčního využití těchto pozemků tak, jak bylo navrhováno v předchozí etapě ÚP, tedy jako „OS – SPORT“. V ploše se způsobem využití (OV) se obává budoucího pro území neúnosného budování staveb komerčního občanského vybavení s vysokými nároky na dopravní obslužnost.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je předmětná lokalita vymezena jako stabilizovaná plocha „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byly předmětné pozemky vymezeny jako plocha „OS – SPORT“.

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

V rámci zpracování návrhu rozhodnutí o námitce pořizovatel znovu prověřil vymezení předmětné lokality, přičemž uvážil pojetí těchto ploch v ÚP Pardubice, a došel k závěru, že specifikace funkční plochy reflektuje stávající stav v území. V plochách (OV) jsou navíc nepřipustná komerční zařízení s vysokými nároky na dopravní obslužnost – viz podmínky pro využití ploch „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“ uvedené v textové části ÚP, v kapitole F.1.3 „Plochy občanského vybavení“, v odstavci (F04). V téže kapitole jsou uvedeny i podmínky pro využití ploch „OS – SPORT“.

Důvodem stanovení podrobnějšího členění ploch občanského vybavení v ÚP Pardubice je zajistit na území města primárně podmínky pro stabilizaci a rozvoj staveb a zařízení občanského vybavení zřizovaného ve veřejném zájmu, tedy občanského vybavení veřejného – tomu odpovídají plochy „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“.

Plochy veřejného občanského vybavení každodenní potřeby (mateřská škola, základní škola, zdravotní a sociální služby, komunitní služby, pošta, veřejná správa a administrativa apod.) jsou v ÚP vymezovány jako samostatné plochy s cílem garantovat územním plánem na území města v dlouhodobém horizontu existenci základní sítě těchto zařízení optimálně v docházkové vzdálenosti z ploch bydlení.

Vedle toho plochy „OS – SPORT“ jsou stanoveny z důvodu potřeby stabilizace a vytvoření podmínek pro rozvoj explicitně staveb a zařízení sportu, jako specifického druhu občanského vybavení, zpravidla na komerční bázi, jehož některé druhy vykazují specifické plošné a prostorové nároky. Občanské vybavení tohoto typu tvoří často plošně rozsáhlé uzavřené areály. Otevřená sportoviště jsou často zdrojem hluku. Sportoviště s diváky zase mohou v době divácky atraktivních utkání generovat ve svém okolí zvýšenou dopravní zátěž. Z toho také vyplývají v ÚP Pardubice stanovené podmínky pro využití těchto ploch, které jsou ve věci komerčních zařízení a dopravní zátěže mnohem benevolentnější než plochy „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“.

Na základě výše uvedených skutečností se námitka zamítá, předmětná lokalita zůstává vymezena jako „OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ“.

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 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. 104

Ing. Martina Sochorová

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37580/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Návrh územního plánu vymezuje plochu změn označenou 600-K jako plochu lesa (NL) a je v rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu.

V současnosti jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu jako **orná půda** převážně v II. třídě ochrany zemědělské půdy. Na ponechání pozemků v zemědělském půdním fondu jako vlastníci trváme.

Odůvodnění uplatněné námitky:

1. **Půda v II. třídě ochrany ZPF** má nadprůměrnou produkční schopnost. Jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, mimo zastavitelné území jen pro stavby veřejně prospěšné (kromě staveb liniových). Tím výsadba nového lesa na pozemcích soukromých vlastníků rozhodně není. Proto je návrh nového územního plánu vymezit tuto plochu označenou 600-K jako plochu lesa (NL) je v rozporu se Zákonem č. 334/1992 Sb. na ochranu zemědělského půdního fondu (§4, odst.3).
2. **Pozemky jsou** v soukromém vlastnictví a propachtovány za účelem zemědělské rostlinné výroby.
3. **Vlastníci nechtějí pozemky prodávat za účelem výsadby nového lesa.** Vznikla by jim těmito kroky majetková újma. Návrhu této změny plochy chybí i rozpočet (odhad) nákladů (odvody za odnětí půdy, atd.). Výkup zemědělských pozemků v řádu desítek hektarů není v tomto případě ve veřejném zájmu a pro nesouhlas vlastníků s prodejem považujeme tento záměr zalesňovat za nesmyslný. Případnou zamýšlenou ochranu před vlivem průmyslových areálů v Semtině lze řešit **novou zelení, například výsadbou alejí a větrolamů podél stávajících cest a vodotečí.**
4. Celou plochou změn označenou 600-K probíhá několik **elektrických vedení W N**. Vzhledem k jejich ochrannému pásmu je záměr plošně vysázet nový les značně zmenšen, navíc plochy pod vedeními se v případě lesa nedají již využít, na rozdíl od zemědělsky obdělávaných pozemků i pod elektrickými vedeními.
5. Vzhledem k současné geopolitické (válečné) situaci je ekonomickým hazardem zbavovat se možnosti **produkovat na orné půdě potravinou soběstačnost** pro občany ČR i dalších obyvatel Evropy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

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 a jiným způsobem využití VN – nerušící výroba.

Vzhledem ke změně funkčního využití předmětné plochy, se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, a je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

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 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 páslech oddělujících sídla výrazně zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny a příznivě působí na stávající nepříznivý vodní režim.

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 předmětných pozemků se tak oproti způsobu využití v platném Územním plánu města Pardubice nemění.

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 prováděné 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 je 4,0681 ha, zábor IV. třídy 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.

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. Plocha 600-K NL je vymezena jako plocha 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. 1-7 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
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu
- Stanovisko k návrhu nového Územního plánu Statutárního města Pardubice z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu – návrh pro veřejné projednání (Č. j. MZP/2018/550/904, ze dne 4.7.2018)

NÁMITKA Č. 105

Jan Šaravec

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37606/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

Jsem vlastníkem p.p.č. 211 v k.ú. Pardubičky a p.p.č. 409/1 v k.ú. Pardubičky. V prvním kole projednávání návrhu ÚP Pardubice jsem uplatnil námitku, kdy jsem požadoval zařazení těchto pozemků do zastavitelných ploch.

Odůvodnění námitky:

V nově upraveném návrhu ÚP Pardubice je pozemek č. 211 navržen opět jako nezastavitelný, ač je připojen na stávající infrastrukturu a bez problému umožňuje zástavbu předměstského typu. Požaduji tento pozemek zahrnout do zastavitelných ploch (bytová výstavba).

Pozemek č. 409/1 je v návrhu ÍP nově z cca 50 % navržen k bytové výstavbě, zbytek je ponechán v zeleni. I v tomto případě se jedná o pozemek, který je napojen na infrastrukturu a svýhodou řeší problém nedostatku pozemků k bytové výstavbě.

Z toho důvodu požaduji tento pozemek využít jako zastavitelný na maximum, co dovolí ochranné pásmo navrhovaného JV obchvatu.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 211 a 409/1, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN pan Jan Šaravec. Namítající je vlastníkem uvedených pozemků.

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. vymezení p.p.č. 211 jako nezastavitelného pozemku, přičemž namítající požaduje zahrnout tento pozemek do zastavitelných ploch (bytová výstavba);
2. pouze částečnému vymezení p.p.č. 409/1 jako zastavitelného, přičemž namítající požaduje tento pozemek využít jako zastavitelný na maximum, co dovolí ochranné pásmo navrhovaného JV obchvatu.

V návrhu ÚP pro 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 část p.p.č. 409/1 součástí zastavitelné plochy 309-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, část p.p.č. 409/1 a celá p.p.č. 211 jsou vymezeny jako stabilizovaná plocha „NSz – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZEMĚDĚLSKÁ“.

Z hlediska oprávněnosti podání námitky ve fázi opakovaného veřejného projednání se vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, které byly předmětem opakovaného veřejného projednání. Z tohoto posouzení vyplývá:

1. Vymezení p.p.č. 211 se od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.
2. Vymezení p.p.č. 409/1 se od veřejného projednání změnilo v tom smyslu, že způsob využití „S – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“ se změnil na „B – BYDLENÍ“, **namítaný rozsah zastavitelné plochy se však nezměnil, z hlediska rozsahu zastavitelné plochy se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.** Vzhledem k tomu, že u této parcely je napadán rozsah zastavitelné plochy nikoliv měněná funkce a ke změně rozsahu zastavitelné plochy nedošlo, vyplývá z posouzení obou předmětných parcel tento závěr:

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

Podle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona se upravený návrh územního plánu a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52 stavebního zákona.

V souladu se stavebním zákonem se tedy na opakovaném veřejném projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Zde lze například citovat rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 50A 15/2014 – 50 ze dne 16. 12. 2014: *upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se projedná na opakovaném veřejném projednání v rozsahu těchto úprav. Návrh územního plánu se tedy neprojednává kompletně znovu, ale pouze v částech, které byly dotčeny podstatnou změnou. Toto omezení se následně musí nutně projevit v možnosti podávat proti upravenému návrhu územního plánu projednávaného v opakovaném veřejném projednání námítky a připomínky. Jak plyne z § 53 stavebního zákona, postupuje se při opakovaném veřejném projednání návrhu a jeho přípravě obdobně jako při veřejném projednání návrhu. Byť v daném ustanovení výslovné omezení ve vztahu k možnosti dotčených osob podávat námítky proti podstatně upravenému návrhu územního plánu chybí, je třeba toto omezení dovodit právě z toho, že při opakovaném veřejném projednání se upravený územní plán projednává pouze v rozsahu provedených úprav, a proto námítky mohou dotčené osoby směřovat pouze do provedených úprav návrhu územního plánu. V důsledku toho se logicky omezuje i okruh dotčených osob, neboť námítky mohou v této fázi podat již jen ti vlastníci pozemků a staveb dotčení podstatnými změnami v návrhu územního plánu. A dále: Opačný přístup, tedy připuštění námitek všech vlastníků pozemků regulovaných územním plánem i ve fázi opakovaného veřejného projednání bez ohledu na to, že jejich pozemky byly dotčeny podstatnou úpravou územního plánu, by podle názoru soudu znamenal rezignaci na koncentraci řízení, kterou stavební zákon stanoví v § 52 odst. 3 stavebního zákona. A dále: Jsou-li i přes shora učiněné závěry námítky v popsané situaci podány, nelze k nim podle názoru soudu přihlížet, což je koncept uplatněný stavebním zákonem jak pro námítky, které jsou podány opožděně (§ 52 odst. 3 stavebního zákona), tak i pro námítky, o kterých bylo rozhodnuto při vydání zásad územního rozvoje (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Na námítky podané neoprávněnou osobou přitom není důvodu nahlížet jinak. O takových námítkách se tudíž věcně nerozhoduje.*

Nad rámec výše uvedeného dále uvádíme, že v obou variantách projednávaných ve fázi společného jednání byla na celém pozemku p.p.č. 211 vymezena zastavitelná plocha 311b-Z se způsobem využití „S – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“ a na celém pozemku p.p.č. 409/1 byla vymezena zastavitelná plocha 309-Z rovněž se způsobem využití „S – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ“. Na základě výsledků projednání při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla následně vypuštěna celá plocha 311b-Z a část plochy 309-Z.

V rámci společného jednání s plochami 309-Z a 311b-Z nesouhlasil Krajský úřad Pardubického kraje jako nadřízený orgán územního plánování, který posuzoval zásah zastavitelných ploch do koridorů vymezených v ZÚR PK podle jejich šíře v ZÚR PK. Konkrétně ve svém stanovisku krajský úřad uvedl, že v návrhu územního plánu byly v rozporu s článkem 82b) ZÚR PK do koridoru pro umístění stavby D42 - přeložka silnice I/2 Pardubice; jihovýchodní tangenta (vymezeném v šíři 300 m) navrženy nové zastavitelné plochy, mezi kterými byly jmenovány i plochy 309-Z a 311b-Z. V době vydání stanoviska byly platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Pardubického kraje ve znění Aktualizace č. 1, které v čl. 82b) stanovovaly úkol nevymezovat v šířkách koridorů dle čl. 82a) nové zastavitelné plochy kromě ploch dopravní infrastruktury, přičemž pro silnice I. třídy byla v čl. 82a) stanovena šířka 300 m.

Při úpravě návrhu územního plánu pro veřejné projednání tedy došlo k redukci ploch v oblasti Pardubiček v okolí koridoru X02 pro umístění stavby I/2 Pardubice – jihovýchodní obchvat (dle ZÚR PK koridor pro umístění stavby D42) v souladu s ustanovením ZÚR PK a jak bylo již výše uvedeno, byla vypuštěna celá plocha 311b-Z a část plochy 309-Z.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem je předmětná lokalita vymezena právě v té podobě, jak byla vymezena v návrhu pro opakované veřejné projednání a jak byla z hlediska rozsahu zastavitelných ploch vymezena již v návrhu pro veřejné projednání. Rozšíření ploch pro zástavbu v současné době není možné z důvodu existence koridoru silniční dopravy nadmístního významu. V budoucnu po stabilizaci dopravního systému v předmětném území je možné prověřit využití pozemku prostřednictvím změny 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. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 106

Olga Zítová

Pardubice

Námitka podána jako petice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38055/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

podáváme tímto námitku proti plánované územní zástavbě označené v územním plánu číslem 179 - P a navrhuje, aby byla v novém územním plánu označená jako nezástavbová. Domníváme se, že by zastavění těchto zelených ploch výrazně negativně ovlivnilo kvalitu života na sídlišti Závodu míru.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Podání bylo uplatněno jako námitka.

Z obsahu podání vyplývá, že dotčeným územím je plocha přestavby 179-P, která se nachází na pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Pardubice. Namítající Olga Zítová uplatnila námitku formou petice. Petice obsahuje více než 200 signatářů.

Právo podávat námitky k návrhu ÚP zakotvuje § 52 odst. 2 stavebního zákona:

Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona musí podle § 52 odst. 3 stavebního zákona v podané námitce uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Judikatura okruh těchto osob nijak nerozšiřuje. Podle § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů se podání posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno. Z věcného hlediska lze na petici s více než 200 podpisy nahlížet jako na námitku podanou zástupcem veřejnosti.

Podle § 23 odst. 1 stavebního zákona zmocnění zástupce veřejnosti vzniká na základě věcně shodné připomínky, kterou uplatňuje nejméně jedna desetina občanů obce s méně než 2000 obyvateli nebo nejméně 200 občanů příslušné obce. Tato věcně shodná připomínka se musí týkat konkrétní věci, na kterou mají občané stejný názor.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona, zohlednil také § 23 odst. 1 stavebního zákona a § 37 odst. 1 správního řádu a přistupuje k podání jako k námitce.

Námitka směřuje proti vymezení plochy přestavby 179-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“ a navrhuje, aby byla v novém územním plánu označená jako nezástavbová. Vyjadřuje obavu, že by zastavění těchto zelených ploch výrazně negativně ovlivnilo kvalitu života na sídlišti Závodu míru.

Z hlediska obsahu podané námitky 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

POUŽITÉ PODKLADY:

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

NÁMITKA Č. 108

Jiří Doležal, Jana Mrázová

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37742/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádáme o změnu v územním plánu u parcely 1716/37; 1716/34; 1716/39; 1716/38; 1716/8 v katastrálním území Pardubice v obci Pardubice na plochu B - bydlení.

Aktuálně je tento pozemek určený pro funkci veřejné zeleně.

Změna by umožnila rozšířit území pro bydlení v Polabinách. Tedy v místě, které bylo pro bydlení určeno již v minulosti. Město by získalo zajímavou lokalitu pro kvalitní bydlení a zároveň by od tohoto prostoru směrem k mostu P.Wonky zůstalo dostatek prostoru pro zeleň.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1716/37; 1716/34; 1716/39; 1716/38; 1716/8, k.ú. Pardubice, jsou dle údajů v KN ve vlastnictví pana Ing. Jiřího Doležala a paní Ing. Jany Mrázové. Namítající jsou vlastníky 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“ na předemtných pozemcích, kterou namítající požadují změnit na plochu „B – BYDLENÍ“ v zájmu rozšíření území pro bydlení v Polabinách.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předemtných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého jsou pozemkové parcely č. 1716/37; 1716/34; 1716/39; 1716/38; 1716/8 v k.ú. Pardubice vymezeny jako stabilizovaná plocha „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEŇ“

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předemtné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předemtné lokality nedotkla.

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

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme, že předmětné pozemky představují významné plochy krajinné zeleně na zelené ose, kterou tvoří řeka Labe. Na plochy městské i krajinné zeleně podél řeky jsou vázány nejrůznější formy rekreace - individuální i hromadné - např. chataření, koupaliště, pěší turistika, cykloturistika, plavba, motokros, ... Osa ale plní více funkcí, než jen rekreační - nezanedbatelná je její ekologická funkce - na větší části ploch (městské i krajinné) zeleně na ose jsou vedeny prvky ÚSES. V řešené lokalitě se jedná konkrétně o regionální biocentrum 916 - Pardubické Labe.

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) vycházet 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.

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.

Dle § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny dále vymezení ÚSES 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.

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 vlastníkovému pozemku plyne povinnost tento prvek ÚSES chránit.

Zároveň doplňujeme, že předmětné pozemky jsou územním plánem zahrnuty do urbanisticky cenného území U04 Polabinská niva a Bajkal, čímž dochází k jejich zařazení mezi kulturní hodnoty území města Pardubice. Kulturní hodnoty města Pardubice jsou důležité při rozvoji území města a při rozhodování o změnách v území v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovat, chránit a odpovídajícím způsobem využívat a dále rozvíjet. Rozsah takto vymezeného území je patrný ve výkrese I.2a Hlavní výkres – způsob využití území a ve výkrese II.1 Koordinační výkres.

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 sídelní zeleně, kterou zpracoval Ing. Pavel Šimek (07/2021)

NÁMITKA Č. 109

Jiří Doležal, Jana Mrázová

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37745/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Žádáme o změnu v územním plánu u naší parcely 137/3 (5060 m2) v katastrálním území Trnová v obci Pardubice na plochu B-bydlení.

Aktuálně je tento pozemek vedený jako lesní pozemek, hospodářský les. Jako takový byl dosud využíván. Vzhledem k probíhajícím změnám v okolí, bude budoucí využití této plochy pro stávající účel téměř zcela vyloučené. Od jihovýchodu téměř sousedí s budovami, z nichž některé ani nejsou zaneseny v katastru nemovitostí. Ze severní strany je vybudována úzká jednoproudá komunikace - ulice Jana Kubiše a za ní jsou několika patrové obytné domy. V zatáčce této komunikace máme jediný přístup na lesní pozemek z pozemků, které nevlastní soukromá osoba či firma. Přístup na náš pozemek není z žádné veřejné komunikace. Na západojižní straně vyrostou tři minimálně deseti patrové bytové domy s občanskou vybaveností - projekt „Tři sestry“ resp. „Bydlení v parku“ a ze severovýchodu tuto oblast uzavře další projekt s patrovým bytovým domem „Stovka“.

Zmíněná parcela přímo sousedí s parcelou č 138/2 (588 m2), na které rostly náletové dřeviny a 135/2 (137m2), která nebyla zalesněna vůbec. Tyto jsou vedeny jako lesní pozemek.

Pokud by měl být tento pozemek (137/3) využit k pěstování a následné těžbě dřeva, tak po dobudování těchto projektů (i přes dodržení aktuálně platných předpisů), to bude téměř nemožné. S velkými problémy jsme se potýkali už v letošním roce, kdy jsme využili volný okolní prostor a podařilo se dřevo vytěžit. Tyto problémy byly jednak logistické, druhák souvisely s reakcí okolí.

Změna v územním plánu na plochu B - bydlení by umožnila lepší využití daného místa.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 137/3, k.ú. Trnová je dle údajů v KN ve vlastnictví pana Ing. Jiřího Doležala a paní Ing. Jany Mrázové. Namítající je spoluvlastníkem předmětného 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.

Námitka směřuje proti vymezení plochy pozemku jako lesní pozemek, který namítající požaduje změnit na plochu „B - BYDLENÍ“. Požadavek vychází z obavy, že vzhledem k zástavbě sousedních pozemků vícepatrovými domy, nebude reálně možné pozemek vlastníků využívat pro stávající účel, tedy jako lesní pozemek – hospodářský les.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení plochy z hlediska způsobu využití a z hlediska jejího rozsahu zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek 137/3, v k.ú. Trnová vymezen jako stabilizovaná plocha „NL – PLOCHA LESA“.

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.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

K navrženému řešení podatel neuplatnil námítku v rámci prvního veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.

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

NÁMITKA Č. 110

Pavla Bednářová

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37762/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Podávám tímto námitku proti Novému Územnímu plánu města Pardubic - respektive proti části související s tzv. JV obchvatem (část - Pardubice - Pardubičky - ulice Průmyslová - viz bod V. a VI. tohoto podání).

Odůvodnění námítky:

Podávám tímto námitku proti Novému Územnímu plánu města Pardubic - respektive proti části související s tzv. JV obchvatem (část - Pardubice - Pardubičky - ulice Průmyslová - viz bod V. a VI. tohoto podání), kdy dle informací od Odboru hlavního architekta města Pardubic bude kolem pozemní komunikace tzv. ochranné pásmo - označeno šrafovane - které značně zasahuje do zahrad rodinných domů, mimo jiné i na pozemek parc. č. 147/3, katastrální území Pardubičky, obec Pardubice, LV 50469, který je v mém vlastnictví. Dochází tak k zásahu do obsahu mého vlastnického práva. Mám za to, že realizace jakékoliv pozemní komunikace v zastavěné obytné oblasti by neměla (případně zcela minimálně) narušit životní podmínky osob v sousedství komunikace a rozhodně tato realizace nesmí být v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Pozemní komunikace a její ochranné pásmo by neměly zasahovat k obytným domům, respektive zabírat velkou část přilehlých zahrad obytných rodinných domů, které by územním plánem měly být určeny k bydlení, respektive k odpočinku (rekreaci).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 147/3 a stavební parcely č. 1368 a č. 1714, k.ú. Pardubičky, vlastní dle údajů v KN paní Pavla Bednářová. 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.

Námitka směřuje proti vymezení koridoru veřejné prospěšné stavby I/2 Pardubice- jihovýchodní obchvat vč. napojení ulic S. K. Neumanna a Kyjevská, který svým vyústěním zasahuje na pozemek parc.č. 147/3 v k.ú. Pardubičky a tím omezuje vlastnická práva namítající.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení koridoru stavby dopravní infrastruktury od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po 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).

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 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. 111

Ing. arch. Lukáš Smetana, Mgr. Mariana Smetanová
Pacov, Praha

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37766/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Jako majitelé výše uvedených pozemků **nesouhlasíme** s výškovou regulací v areálu Automatických mlýnů, tzn. V lokalitě V151, kde vyjma hlavní budovy mlýnů – Winternitzovy automatické mlýny, která je národní kulturní památkou a je v dokumentaci označena DOM30, je stanovena výška zástavby **15m**, s čímž nelze souhlasit, vzhledem k záměrům výstavby „Soubor polyfunkčních staveb v areálu Winternitzových automatických mlýnů“, které byly již dříve prezentovány a dne 24.2.2022, č.j. ÚMOI/5227/2021/SEKR/Mt, schváleny Radou městského obvodu Pardubice I.

Projednání návrhu územního plánu bylo zahájeno 18. 5. 2018 řízením o návrhu ÚP dle § 52 stavebního zákona a bylo vypsáno veřejné projednání, které se konalo den 27. 6. 2018. V tomto projednávaném návrhu měla zóna VI51 maximální výšku zástavby stanovenou na 30 m. Z tohoto údaje a tím i cíle legitimního očekávání pro vydání nového územního plánu a v souladu s dosud platným územním plánem, byla zpracována projektová dokumentace k územnímu řízení.

Úpravou územního plánu pro opakované veřejné projednání došlo ke změně výšky zástavby z 30m na 15m. Tato zásadní změna však nemá v návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání žádné odůvodnění. Je uvedeno pouze konstatování v textové části odůvodnění, že *k návrhu ÚP bylo obdrženo 13 stanovisek DO, 9 připomínek oprávněných investorů, 1 připomínka okolní obce (Spojil), celkem 316 námitek a 45 připomínek ze strany veřejnosti. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem provedl vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, připomínek veřejnosti, řešení rozporů a obdržel stanoviska KÚ (nadřízený orgán), KÚOŽP (SEA) dle § 53 odst. 1) a 2) stavebního zákona, v platném znění.*

Toto nedostatečné zdůvodnění tak zásadní změny návrhu vnímáme jako porušení právních předpisů za účelem poškození našich investičních záměrů s fatálním dopadem na realizaci obnovy a nalezení nového využití významné lokality celoměstského kulturně-spoločenského významu.

Z výše uvedeného vyplývá, že dochází k zásahu do vlastnického práva námi vlastněných pozemků, neboť za předpokladu ponechání navrhované výškové regulace by nebylo možno záměr „Soubor polyfunkčních staveb v areálu Winternitzových automatických mlýnů“ realizovat. Výška budov v předložené dokumentaci je 20 m.

Místo navrhovaných staveb se nachází v severovýchodní části města Pardubic, poblíž soutoku řeky Chrudimky a Labe v rámci areálu bývalých Winternitzových automatických mlýnů. Jedná se o zastavěné území.

Provoz automatických mlýnů a celého areálu byl ukončen v roce 2013. Od té doby neslouží své původní funkci, části areálu byly využívány administrativním či ubytovacím účelům. Celé dnešní území areálu lze bez nadsázky pojmenovat jako brownfield.

V roce 2014 byly mlýny zařazeny na seznam Národních kulturních památek České republiky.

V roce 2016 jsme zakoupili celý areál za účelem jeho obnovy a nalezení nového využití celoměstského kulturně-spoločenského významu. V roce 2018 došlo k prodeji části areálu Pardubickému kraji za účelem přeměny historické mlýnice na Východočeskou galerii. Následně došlo k prodeji další části areálu městu Pardubice za účelem výstavby Galerie města Pardubic (GAMPA) a centrálních polytechnických dílen (CPD). Celý areál je tedy konvertován za účasti tří subjektů.

V současné době probíhá v rámci areálu stavební činnost - dochází k adaptaci obilného síla, obnova části bývalých mlýnů pro Východočeskou galerii a nakonec novostavba objektu pro polytechnické dílny a galerii města Pardubic. Společně se zmíněnými proběhne úprava navazujících veřejných ploch uvnitř a před areálem.

Cílem přeměny celého areálu je vznik nového kulturně-spoločenského centra v kontextu celého města Pardubic. Navržený předmětný soubor o 5ti polyfunkčních stavbách právě doplňuje a uzavírá výše zmíněný areál z jeho východní strany. Tento blok staveb odděluje stabilizovanou klidnou obytnou zástavbu při ulici Na Ležánkách od dění v areálu a vzniklém uzavřeném náměstí. V nových objektech v úrovni parteru vzniká nová kapacita pro občanskou

vybavenost - menší obchody, restaurace, pekárna, služby. Převažující funkci v nově navrhovaných stavbách nicméně zůstává bydlení. Obě tyto funkce jsou ale vzhledem k charakteru území jasně orientovány - služby a občanské vybavení, resp. administrativa je orientována směrem do náměstí, naopak funkce bydlení je orientována převážně směrem do obytné ulice Na Ležánkách.

Odůvodnění námitky:

V současné době je vypracována dokumentace k územnímu rozhodnutí „Soubor polyfunkčních staveb v areálu Winternitzových automatických mlýnů“.

Tato dokumentace je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

K této dokumentaci se již kladně vyjádřily následující dotčené orgány:

- 1) Ministerstvo obrany, Svatoplukova 2687/84, Brno, Sp. Zn.: 120209/2021-1150-OÚZ- BR
- 2) Magistrát města Pardubic, odbor životního prostředí, oddělení odpadů a ovzduší, Štrossova44, 530 21 Pardubice, č.j. OŽP/105388/21/LO
- 3) Magistrát města Pardubic; odbor životního prostředí, oddělení odpadů a ovzduší, Štrossova44, 530 21 Pardubice, č.j. OŽP/128199/21/FR
- 4) Krajský úřad pardubického kraje, odbor kultury, sportu a cestovního ruchu, č.j.: KRÚ- 94555/2021 OKSCR OKPP
- 5) Úřad pro civilní letectví, K letišti 1149/23, Praha 6, č.j. 010983-21-701
- 6) Krajské ředitelství police pardubického kraje, Rožkova 2757, Pardubice, č.j. KRPE- 79134-1/ČJ-2021-170606
- 7) Úřad městského obvodu-Statutární město Pardubice, městský obvod Pardubice I, odbor dopravy a životního prostředí, U Divadla 828, Pardubice, č.j. UMOI/6090/ODŽ/3 I/Peš-6
- 8) Úřad městského obvodu-Statutární město Pardubice, městský obvod Pardubice I, odbor dopravy a životního prostředí, U Divadla 828, Pardubice, č.j. UMOI/6090/ODŽ/15/Peš-2

Výše uvedená stanoviska jsou zároveň přílohou této námitky.

Jak z výše uvedených, zatím došlých vyjádření jednotlivých dotčených orgánů, vyplývá, s výškou a charakterem zástavby všichni souhlasí a zejména je nutné zdůraznit, že celý projekt je konzultován a projednáván nejen s Radou městského obvodu Pardubice I, ale zejména i s příslušným orgánem státní památkové péče, který pro následující dokumentaci má podmínky pro zpracování, ale nejedná se o výšku jednotlivých budov, ale o členění a úpravu fasád, které budou samozřejmě zpracovány tak, aby bylo možné vydat kladné stanovisko k dokumentaci pro stavební povolení.

Závěr:

Žádáme Vás o zohlednění připravované dokumentace pro územní rozhodnutí - Soubor polyfunkčních staveb v areálu Winternitzových automatických mlýnů, tak aby bylo možné i po nabytí účinnosti nového územního plánu, tuto dokumentaci dopracovat na úroveň dokumentace pro stavební povolení v rozsahu, který je již nyní zpracován.

Žádáme Vás o změnu výškového regulativu pro plochu V151 z navrhovaných 15 metrů na nově stanovených 21 metrů.

přílohy:

- Souhrnná technická zpráva k DUE včetně vizualizací k PD
- Stanoviska dotčených orgánů
- výpis z listu vlastnictví č. 711138

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 541/1, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN společnost Automatické mlýny s.r.o. Pozemkové parcely č. 543, 5205, 2684/10, 2684/7, 520/4, 520/2, 519/11, 519/25, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN Ing. arch. Lukáš Smetana a Ing. Mariana Smetanová jako společné jmění manželů. Ostatní v podání uváděné parcely již dle KN

neexistují, patrně došlo ke změně parcelace. Pro aktivní legitimaci postačí, že namítající jsou vlastníky některých pozemků v předmětné lokalitě.

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

Námitka směřuje proti výškové regulaci v areálu Automatických mlýnů, tzn. v jižní části plochy 195-P, která je z hlediska výškové regulace zařazena do zóny V151 s maximální výškou zástavby 15 m vyjma hlavní budovy mlýnů – Winternitzovy automatické mlýny, která je v dokumentaci označena jako dominanta DOM30. S uvedenou výškovou hladinou namítající nesouhlasí vzhledem k záměrům výstavby „Soubor polyfunkčních staveb v areálu Winternitzových automatických mlýnů“, která uvažuje výšku budov 20 m žádají o změnu výškového regulativu pro plochu V151 z navrhovaných 15 metrů na nově stanovených 21 metrů.

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 výšková regulace od veřejného projednání změnila, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla pro jižní část plochy přestavby 195-P stanovena výšková regulace zónou V151 s maximální výškou 30 m.

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

V návrhu ÚP pro 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 součástí zastavitelné plochy přestavby 195-P se způsobem využití „SO – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ“. Zařazení předmětných pozemků z hlediska maximální výšky zástavby zřejmé z výkresu I.2b.1 „VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ – MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY“, který vymezuje zóny určující maximální výšku zástavby. Jižní část plochy 195-P je zařazena do zóny V151 s maximální výškou 15 m, památkově chráněný objekt Automatických mlýnů je označen jako dominanta DOM30, tedy pouze pro tento objekt je stanovena orientační výška 30 m. Z výkresu I.1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ dále vyplývá, že předmětné pozemky jsou zařazeny do širší lokality s podmínkou zpracování regulačního plánu RP-P-02.

Úprava výškové regulace v této lokalitě byla provedena na základě pokynů k úpravě návrhu ÚP po veřejném projednání.

Výšková regulace v zóně V151, která byla v předchozí etapě návrhu ÚP navržena na 30 m, byla snížena na základě stanoviska Ministerstva kultury (č.j. 49093/2018, ze dne 2.7.2018) k návrhu nového Územního plánu Pardubice uplatněného v rámci jeho veřejného projednání. Ministerstvo kultury s navrhovaným řešením nesouhlasilo z důvodu, že výšková a prostorová regulace nebyla upravena v souladu s připomínkami uváděnými k návrhu souběžně pořizovaného Regulačního plánu Mlýnský ostrov. Podle ministerstva nebyl zohledněn požadavek respektování hlavního Gočárova objektu jako dominanty území.

S Ministerstvem kultury bylo stanovisko vypořádáno v tom smyslu, že celá lokalita je řešena v regulačním plánu v podrobnějším měřítku, včetně výšek zástavby v areálu i okolí.

Na základě navazujících stanovisek Ministerstva kultury v dalších etapách pořizování nového ÚP byly provedeny drobné korekce ve stanoveném rozsahu výškových zón V151, V153, nově byla vymezena výšková zóna V345. Maximální stanovená výška zástavby v zóně V151 byla ponechána na 15 m, pro zónu V153 byla stanovena maximální výška 12 m, pro zónu V345 9 m. Korekce byly provedeny v souladu s projednaným návrhem regulačního plánu v zájmu docílení souladu obou územně plánovacích dokumentací.

Od začátku tvorby návrhu ÚP je pro plochu 195-P a její bezprostřední okolí stanovena podmínka pro rozhodování v území v podobě zpracování regulačního plánu z podnětu.

Areál Automatických mlýnů je umístěn v těsné blízkosti Zámku Pardubice a historického jádra, jako přestavbová plocha smíšená obytná tvoří významný potenciál pro vnitřní rozvoj městského centra. V území se nachází památkově chráněný objekt Automatických mlýnů, který je současně dominantou. Přestavba území vyžaduje vymístění výrobních aktivit a vytvoření nové koncepce pro rozvoj tohoto území zejména ve vztahu památkovým hodnotám a k MPR Pardubice i krajinným hodnotám (návaznost plochy na území parku Na Špici a krajinné osy řeky Labe) a nalezení způsobu restrukturalizace území (uspořádání a forma zástavby, založení a forma veřejných prostorů v území apod.).

Z výše uvedených důvodů a s ohledem na podrobnost ÚP bylo proto nezbytné tyto požadavky ošetřit podrobnější dokumentací s možností koordinace a úplné kontroly nad pořízením a zpracováním regulačního plánu ze strany města Pardubice.

Projednaná podoba „Regulačního plánu Mlýnský ostrov“ (Unit architekti s.r.o., 12/2020) je dostupná na adrese <https://pardubice.eu/rp-mlynsky-ostrov-2618>.

V Regulačním plánu Mlýnský ostrov je maximální výška zástavby regulována pomocí výškových hladin. Hladiny jsou vymezeny pro jednotlivé bloky, případně části bloků. V regulačním plánu jsou stanoveny tři výškové hladiny – hladina I s výškou 5 m, hladina II s výškou 8 m a hladina III s výškou 11,5 m. Regulační plán dále stanovuje, že kromě vybraných částí území je možné nad úroveň maximální regulované výšky umístit a) šikmou střechu o maximální výšce 3,5 m, b) ustupující podlaží do výšky 3,5 m nebo jiné prostorové řešení střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmen a), nebo b).

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená maximální výška 15 m v návrhu ÚP odpovídá podrobněji rozpracovanému řešení lokality v Regulačním plánu Mlýnský ostrov.

Regulační plán po jeho vydání bude závazný pro rozhodování v území. Na základě výše uvedených skutečností se námítka zamítá.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 2025
- Zásady územního rozvoje Pardubického kraje po aktualizaci č. 4, které nabývaly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Regulační plán Mlýnský ostrov (Unit architekti s.r.o., 2020)

NÁMITKA Č. 112

Alena Hrnčálová
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37777/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

1) NÁMITKA Č. 1

Obsah námitky:

Nesouhlasím s vymezením pozemku p.č. 119 a p.č. 742/1 a 742/2, jejichž jsem spoluvlastníkem, jako veřejného prostoru a jeho možného využití jako krajinného parku podél Chrudimky (str. 88, bod 4, Analýza soustavy veřejných prostor města). Požaduji, aby tento veřejný prostor byl z návrhu územního plánu odstraněn.

Odůvodnění námitky:

ZEMĚDĚLSKÉ ČINNOST NA POZEMCÍCH, SOUKROMÉ VLASTNICTVÍ

Pozemky p.č. 119 a p.č. 742/1 byly a jsou desítky let řádně obhospodařovány mojí rodinou a soukromou zemědělskou společností dle platně uzavřené smlouvy. Jedinou a také historickou funkcí těchto pozemků je jejich zemědělské využití.

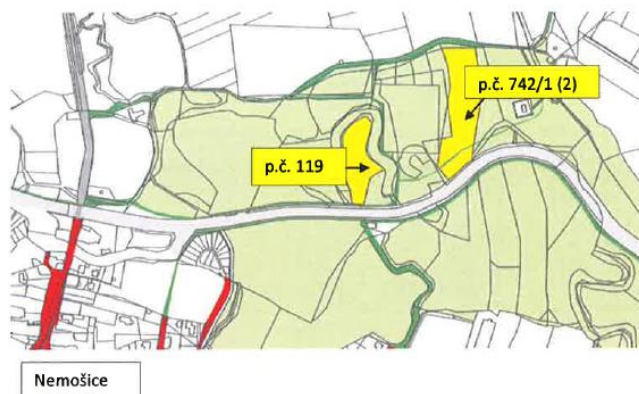
Dle § 63 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně krajiny a přírody, je volný průchod přes pozemky možný pouze za předpokladu, že je ve vlastnictví či nájmu státu, obce, či jiné právnické osoby. Podmínka vlastnictví jako možnosti volného průchodu přes pozemky není splněna. Pozemky jsou v nájmu právnické osoby, avšak dle odst. 3 § 63 je volný průchod přes pozemky vyloučen v době, kdy může dojít k poškození porostů či půdy. Vzhledem k tomu, že výše jmenované pozemky jsou využívány jako louky, které jsou sečeny 2x ročně, je jejich volný průchod značně omezen. V době růstu trav od jara až po ukončení druhé senoseče nemá veřejnost na tyto pozemky přístup. V případě veřejného využívání těchto pozemků hrozí jednak vznik škod způsobených zemědělskou společností a zadruhé je veřejné využívání omezením a zásahem do mých vlastnických práv. Toto je však možné pouze v souladu s vůlí vlastníka (souhlas, dohoda).

Tyto pozemky zřetelně slouží k naprosto jinému účelu (zemědělskému) a v těchto případech nemohou být vymezeny jako veřejný prostor a neomezeně veřejně užívány.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo
Pardubice	Nemošice (703249)	119 (travnatý porost)
Pardubice	Nemošice (703249)	742/1 (orná půda)
Pardubice	Nemošice (703249)	742/2

Vymezení území dotčeného námitkou: žlutě



2) NÁMITKA č. 2

Obsah námítky:

Jako spoluvlastník pozemku p.č. 524 nesouhlasím s vegetačním doprovodem podél veřejně přístupné účelové komunikace (z Nemošic směrem na Ostřešany). Požaduji, aby tento vegetační doprovod byl z návrhu územního plánu odstraněn.

Odůvodnění námítky:

OMEZENÝ PŘÍSTUP NA POZEMEK

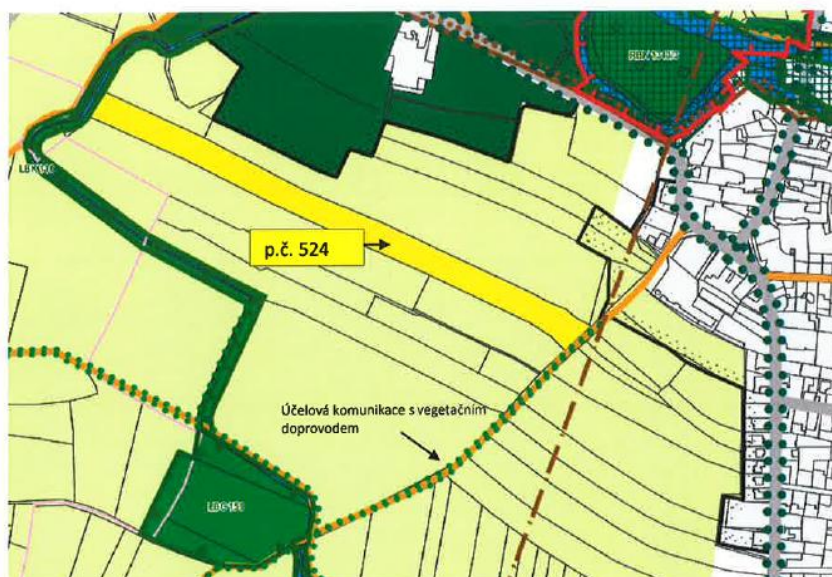
Pozemek p.č. 524 je zemědělsky obhospodařován. Dle územního plánu je pozemek z jedné strany ohraničen plochou LBK 116 (667-K, 666-K, resp. veřejně prospěšným opatřením založením prvků územního systému ekologické stability VU 108, VU109, VU 110) a z druhé strany vegetačním doprovodem.

Pokud po založení prvků územního systému ekologické stability nebude umožněn přístup na pozemek z této strany, jedinou přístupovou cestou bude výše zmíněná účelová komunikace. Úkolem účelové komunikace je zajištění přístupu k pozemkům. V případě zřízení vegetačního doprovodu buď bude omezen přístup na pozemek pro zemědělskou techniku, nebo může dojít k poničení vegetace, čímž by vegetační doprovod ztratil svůj smysl. Z těchto důvodů je zřízení vegetačního doprovodu v jakékoli formě bezpředmětné.

Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva:

Obec	Katastrální území	Parcelní číslo
Pardubice	Nemošice (703249)	524 (orná půda)

Vymezení území dotčeného námítkou: žlutě



ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v obou částech bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Ad.námítka č. 1

Pozemkové parcely č. p.č. 119 a p.č.742/1 a 742/2, v k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN Hrnčálová Alena, Mgr. Novák Josef, Novák Oliver, Samková Jitka, Tesařová Drahomíra, PhDr.CSc. 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.

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice, konkrétně proti vymezení uvedených pozemků jako veřejný prostor s možným využitím jako krajinný park podél Chrudimky. Namítající požaduje, aby tento veřejný prostor byl z návrhu územního plánu odstraněn.

V návrhu ÚP pro 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. 119 a p.č.742/1 a 742/2, v k.ú. Nemošice vymezeny jako stabilizovaná plocha „Nsp – PLOCHA SMÍŠENÁ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ PŘÍRODNÍ“.

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.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

Uplatněná námitka, konkrétně 1. část námítky, se netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme, že územní plán zpřesňuje na území města hranice oblastí se shodným typem krajiny vymezených v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje a zpřesňuje zásady pro tyto oblasti. Jedním z typů krajiny je i krajina zemědělská, v jejímž případě je mj. stanovena zásada zvyšování prostupnosti krajiny obnovou cestní sítě, a to i nad rámec rozsahu stanovenému územním plánem (b.2).

Územní plán tak vymezuje prostorově spojitou a významově hierarchizovanou soustavu veřejných prostranství klíčových pro zajištění hlavních prostorových a provozních vazeb v území a pro zajištění optimální prostupnosti území města, propojující vzájemně jednotlivé části města Pardubice, území města s okolními obcemi a jednotlivá oddělená sídla i kompaktní město v území s navazující volnou krajinou a garantující optimální prostupnost celého území města Pardubice pro chodce a cyklisty.

Předmětná plocha je vymezena pro pěší resp. cyklistickou prostupnost území podél řeky Chrudimky, která utváří integrační osu na území města a zprostředkovává pěší a cyklistické vazby mezi oddělenými sídly a kompaktním městem. Plocha navazuje **na stabilizovanou cestní síť ve volné krajině**, zajišťuje optimální pěší a cyklistické propojení mezi sídly Nemošice a Mnětice podél řeky Chrudimky. Plocha s označením 361b-Z je vymezena jako veřejně prospěšná stavba s označením VD180. V celém svém rozsahu jsou zároveň předmětné pozemky součástí systému ÚSES, konkrétně regionálního biocentra RBC 1949.

Přes zmíněné pozemky vede taktéž VPS VXT001 – Koridor technické infrastruktury nadzemní vedení VVN 110 kV TR Tuněchody – TR Pardubice – jih (koridor X31).

Plochy zeleně, které jsou myšleny jako krajinné parky či přímo parkové plochy jsou vymezeny z hlediska způsobu využití označením „NP – Plocha přírodní“ či „ZV – Veřejné prostranství – Veřejná zeleň“. Plochy „Nsp – Plocha smíšená nezastavěného území přírodní“ k tomuto účelu využití určeny nejsou.

Dále uvádíme, že mezi cíle a úkoly územního plánování nepatří řešení majetkoprávních vztahů. Územní plánování nedisponuje nástroji k zamezení vstupu na soukromé pozemky. Podle § 63 Zákona o ochraně přírody a krajiny (114/1992 Sb.) má každý právo na volný průchod přes pozemky ve vlastnictví či nájmu státu, obce nebo jiné právnické osoby, pokud tím nezpůsobí újmu na majetku či zdraví jiné osoby a nezasahuje-li do práv na ochranu osobnosti či sousedských práv.

Ad.námítka č. 2

Pozemkovou parcelu p.č. 524, v k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN Hrnčálová Alena, Mgr. Novák Josef, Novák Oliver, Samková Jitka, Tesařová Drahomíra, PhDr. CSc. Namítající je spoluvlastníkem uvedeného pozemku.

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

Námítka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice, konkrétně proti vymezení vegetačního doprovodu podél veřejně přístupné účelové komunikace (z Nemošic směrem na Ostřešany), která je využívána pro vstup na pozemek p.č. 524 v k.ú. Nemošice. Namítající požaduje, aby tento vegetační doprovod byl z návrhu územního plánu odstraněn v zájmu volného přístupu na pozemek pro zemědělskou techniku.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je trasování doprovodné vegetace cesty na pozemku p.č. 632/1, k.ú. Nemošice patrné z výkresu I_2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“.

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.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Z tohoto posouzení vyplývá, že vymezení vegetačního doprovodu podél cesty NA POZEMKU P.Č. 632/1, K.Ú. Nemošice, která je přístupovou cestou na pozemek p.č. 524 v k.ú. Nemošice se od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Nad rámec výše uvedeného uvádíme, že územní plán mimo jiné stanovuje i základní principy krajinné kompozice, které musí být respektovány ve změnách územního plánu a v rozhodování o změnách v území. Pro naplnění principů krajinné kompozice stanovuje územní plán podmínky, z nichž lze uvést především tu, která stanovuje, že podél účelových cest a vodních toků včetně umělých kanálů bude stabilizován, obnoven či doplněn vegetační doprovod minimálně v rozsahu vymezeném ve výkresu I.2f *Výkres koncepce krajiny*. Stanovení či potvrzení již stávajících účelových cest v krajině má význam zejména z hlediska prostupnosti krajiny a protierozních opatření. Vegetační doprovody cest se řadí mezi významné krajinné prvky, které zvyšují ekologickou stabilitu, biologickou rozmanitost, zlepšují vodní režim krajiny a zajišťují protierozní ochranu krajiny.

Územní plán navrženým řešením zároveň zpřesňuje na území města hranice oblastí se shodným typem krajiny vymezených v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje a zpřesňuje zásady pro tyto oblasti. Jedním z typů krajiny je i krajina zemědělská, v jejímž případě je mj. stanovena zásada dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu, aplikovat protierozní opatření a opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, a to i nad rámec stanovený územním plánem (b.1).

Potřeba protierozních opatření v krajině vychází zároveň i ze zpracované Územní studie krajiny, která je dostupná na adrese: <https://pardubice.eu/uzemni-studie-krajiny>. Pozemky, které sousedí s pozemkem p.č. 632/1, k.ú. Nemošice, podél kterého je navrženo trasování doprovodné vegetace cesty, bude možné i nadále zemědělsky obhospodařovat, neboť **požadavek vstupu a přístupu na pozemky soukromých vlastníků bude respektován**. Výkres I_2f „VÝKRES KONCEPCE KRAJINY“ obsahuje schematické znázornění doprovodné vegetace podél cest, konkrétní osazení bude řešeno podrobněji v osazovacím plánu pro danou lokalitu při respektování majetkoprávních vztahů.

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 krajiny, Ekotoxa, 05/2019

NÁMITKA Č. 113

Milan a Silvie Kučerovi

Pardubice, Přelouč

Námitka podána dne 28. 3. 2022, pod č. j.: MmP 36321/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námítky:

Jako majitelé pozem. parcely č. 402/113 v katas. území 703249 Nemošice podáváme námitku proti návrhu nového Územního plánu města Pardubice, kdy žádáme o změnu funkčního využití lokality, v níž se naše parcela nachází. Žádáme, aby uvedená lokalita byla nově určena pro budoucí zástavbu rod. domů.

Odůvodnění námítky:

Blízké okolí dané lokality je již zastavěno nebo určeno k zástavbě rodinnými domy a změna funkčního využití dané lokality je v zájmu nás i dalších majitelů sousedních parcel.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 402/113, k.ú. Nemošice, vlastní dle údajů v KN pan Milan Kučera Milan a Silvie Kučerová jako společné jmění manželů. Namítající jsou vlastníky uvedeného pozemku.

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

Námitka směřuje proti vymezení předmětného pozemku jako plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“ a žádá, aby uvedená lokalita byla nově určena pro budoucí zástavbu rodinných domů.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo v tom smyslu, že v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl pozemek p.p.č. 402/113, k.ú. Nemošice, součástí **zastavitelné plochy 355-Z se způsobem využití „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“**, v návrhu pro opakované veřejné projednání byl pozemek p.p.č. 402/113, k.ú. Nemošice součástí **stabilizované plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“** (zastavitelná plocha 355-Z/RZ byla z hlediska rozsahu zmenšena). Zpracovatelem tak byl potvrzen stav v území.

Určení plochy s rozdílným způsobem využití zůstalo stejné, v regulativu dané plochy však byly doplněny podmínky prostorového uspořádání z hlediska:

- c) maximální výšky zástavby, struktury zástavby, míry zastavění pozemku, podílu zeleně na terénu a max. velikosti zastavěné plochy objektu pro zahradní domky.

Regulativ dané plochy také doznal změny v případě stanovené podmínky dohody o parcelaci pro zastavitelnou plochu 355-Z, která byla platná v návrhu ÚP pro veřejné projednání, v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání již nikoliv.

K těmto měněným částem se však namítající ve svém podání nevyjadřuje.

Na základě výše uvedeného pořizovatel shledal, že uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona, byť se namítající přímo neodvolává na měněné části.

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, jak již bylo výše zmíněno, je vymezení předmětného pozemku z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je pozemek p.p.č. 402/113, k.ú. Nemošice, součástí stabilizované plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“.

Jedná se o stávající zahrádkovou osadu, lokalita je užívaná k rekreaci v soukromých zahradách. Lokalita zahrádek je už nyní obtížně dopravně přístupná (z jihu mostkem přes Nemošickou svodnici).

Cílem v návrhu ÚP stanoveného využití této lokality je stabilizace a ochrana zelených ploch v současné době užívaných jako zahrádky. Tato stávající zeleň tvoří významnou součást systému sídelní zeleně a v rámci prostorové kompozice města plní roli pozvolného přechodu zástavby přes zahrady do volné krajiny.

Důvodem k nadefinování plochy rekreace v zahrádkových osadách v územním plánu je potřeba zabezpečit podmínky pro optimální provozování zahrádkové činnosti s vyloučením všech rušivých vlivů jako je např. nadměrná dopravní zátěž automobilovou dopravou v rámci zahrádkových osad, nebo například objemově a funkčně nevhodná zástavba.

Stabilizované plochy „RZ – REKREACE V ZAHRÁDKOVÝCH OSADÁCH“ v této lokalitě dále doplňuje rozvojová plocha 355-Z/RZ, která je zde vymezena z důvodu kompenzace zrušené zahrádkové osady v severní části sídla Nemošice kvůli nezbytnosti zajištění ochrany záplavového území vymezeného podél řeky Chrudimky.

Z hlediska možnosti prověření vymezení plochy pro bydlení dále uvádíme:

Stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Navíc v lokalitě jsou nevyhovující tvary pozemků pro rodinné bydlení. Pozemky v lokalitě nejsou napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou komunikaci. Vizuálně je tato lokalita odtržená od sídla.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že přestavba na lokalitu pro bydlení s dostatečně kapacitním přístupem a vhodným tvarem a velikostí jednotlivých pozemků pro RD by byla obtížně realizovatelná a z hlediska urbanistického je nevhodná.

Závěrem upozorňujeme, že na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok.

Na základě výše uvedených skutečností se námitka zamítá.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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. 114

Ing. Libor Šíp
Pardubice

Námitka podána dne 29. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37166/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

V rámci veřejného projednání návrhu nového územního plánu města Pardubic, které proběhlo v roce 2018, jsem uplatnil námitku/připomínku k části plánu označenému jako **369-Z**. Jedná se o pozemek v k.ú. Černá za Bory, místní části Žižín. Pozemek, nyní zařazen jako orná půda, je nově navržen k zástavbě. Námitku jsem podával osobně na odboru hlavního architekta ve Štrossově ulici.

Do dnešního dne jsem neobdržel žádné vyrozumění, jak byl námitka/připomínka vypořádána. Ani z veřejně dostupných zdrojů (mě dostupných) jsem tuto informaci nezískal. Žádám vás tímto o sdělení, jak byla moje námitka/připomínka vypořádána.

Jestliže k vypořádání předmětné námitky/připomínky nedošlo, tímto ji **podávám opakovaně**, jelikož předmětný pozemek je stále označen pro výstavbu. Jsem samozřejmě informován o tom, že je nyní možné podávat připomínky pouze ke změnám, které byly v současně projednávaném návrhu provedeny od jeho prvního projednání v roce 2018. Ovšem nedošlo-li k řádnému vypořádání nebo opomenutí mé připomínky, je nutno nahlížet (dle mého názoru) na předmětný pozemek jako na novou změnu.

Notace námitky/připomínky:

Jedná se o pozemek (369-Z) naprosto nevhodný k výstavbě a to s ohledem jeho napojení na veřejnou komunikaci. Jediný možný výjezd z tohoto pozemku je na frekventovanou silniční komunikaci II/355 ve velmi nepřehledné zatáčce. V této zatáčce bylo v minulosti větší množství nehod, mnohdy s vážnými následky. V současné době je z pozemku zřízen jakýsi provizorní výjezd pro zemědělskou techniku. Byl jsem opakovaně svědkem několika kolizních situací při výjezdu traktoru či kombajnu z pole, často výjezdu asistuje další osoba na silnici. O nebezpečnosti výjezdu z míst mimo komunikaci svědčí i „zrcadlo, které si nainstalovali na protější stranu komunikace obyvatelé domů č. 4 a 11, aby mohli bezpečně vyjíždět či zajíždět ke svým domům. Označením pozemku pro výstavbu v územním plánu může být budoucí zájemce uveden v omyl, neboť mu nemusím být dotčenými orgány státní správy povoleno zřízení výjezdu z pozemku na silnici II/355. Pozemek je jako jediný nově označen v Žižíně k zástavbě a dochází tím i k rozšíření zástavby mimo stávající zastavěné oblasti. To je v protikladu k opakovaně veřejně anoncované hlavní linii návrhu nového územního plánu, která zní „Zpátky do města“, kdy by se neměla zbytečně zabírat další orná půda a naopak by se měly více využívat volné plochy uvnitř města resp. v již zastavěné oblasti.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 449, k.ú. Černá za Bory je dle údajů v KN ve vlastnictví paní Renáty Kočové. Namítající není vlastníkem uvedeného pozemku. Namítající je vlastníkem nemovitosti v obci Žižín, č.p. 22, která se nachází nedaleko pozemku, vůči kterému je vznesena tato námitka.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a z důvodu procesní opatrnosti jej vyhodnotil jako námitku vlastníka pozemků **dotčených návrhem řešení** Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona. Pořizovatel se domnívá, že namítající může být návrhem řešení dotčen na svých vlastnických právech v důsledku navýšení intenzity dopravy, které lze očekávat v souvislosti s navrženým rozšířením ploch pro bydlení v obci Žižín.

Námítka směřuje proti vymezení rozvojové plochy 369-Z se způsobem využití „B - BYDLENÍ“ na části pozemku p.č. 449 v k.ú. Černá za Bory v obci Žižín, s jejímž vymezením namítající nesouhlasí a požaduje její zrušení.

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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námítky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení plochy 369-Z s rozdílným způsobem využití B-Bydlení od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

Nad rámec výše uvedeného uvádíme, že navrhovaná rozvojová plocha 369-Z pro bydlení je v souladu se stanovenými zásadami urbanistické koncepce platnými pro obec Žižín, jak stanovuje nový Územní plán Pardubic, a to: plošný rozvoj zástavby soustředit pouze v útvaru; neumožnit výrazný plošný rozvoj zástavby.

Zbývající část pozemku p.č. 449, k.ú. Černá za Bory v obci Žižín je vymezena způsobem využití NSz – Plocha smíšená nezastavěného území zemědělská a ponechána tak jako nezastavěné území. Nerozhodne-li se vlastník pozemku rozvojovou plochu 369-Z pro bydlení využít, i nadále může zůstat nezastavěná. Návrhem rozvojové plochy vlastníkovu pozemku není uložena povinnost jej zastavět.

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 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. 116

Miloš Holeček

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37983/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Věc: Námitka vlastníka pozemků dotčených návrhem územního plánu Pardubice

Podávám námitku, že řízení o novém územním plánu není vedeno v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména se zákonem o zadávání veřejných zakázek, stavebním zákonem a zákonem o obcích.

Pořizovatelem územního plánu je Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta.

V textové i grafické části navrhovaného územního plánu je uvedeno, že zpracovatelem územního plánu je společnost HaskoningDHV Czech republic s.r.o.

Jako zpracovatel/projektant je však uvedena společnost Royal Haskoning DHV Czech republic spol. s r.o. a Ateliér Cihlář Svoboda.

V osobě zástupce pořizovatele došlo v průběhu pořizování územního plánu k několika změnám. To samo o sobě činí pořizování územního plánu v tomto konkrétním případě nepřezkoumatelným. Návrhy územního plánu prošly koncepčními změnami od rozvojovějších variant po varianty nerozvojové. V akt. navrhované podobě je plánován nerozvoj města. Přijetím navrhované varianty územního plánu by došlo k situaci zamrazeného rozvoje z hlediska bydlení a podnikání. Je nepřipustně manipulováno se zelení, lokálními biocentry a nadregionálními biokoridory. Návrh územního plánu je v rozporu s veřejným zájmem. V současné situaci je např. otázka bydlení nanejvýš aktuální. Je třeba, aby město Pardubice zohlednilo problémy ČR a adekvátně je reflektovalo i v oblasti územního plánování.

Zpracovatel územního plánu byl vysoutěžen. Následně došlo k řadě změn v odpovědné osobě za zpracovatele. Zpracovatelem nikdy nebyla uváděná společnost Royal Haskoning DHV Czech Republic s.r.o. Tato společnost není ani platně vedena v obchodním rejstříku ČR,

Firma **Ateliér Cihlář Svoboda** nebyla nikdy vysoutěžena jako zpracovatel územního plánu města Pardubic.

Dne 3.1.2022 byl notářem Mgr. Daniele Borským, notářem v Kladně, sepsán notářský zápis č. N 264/2022, Nz 251/2022, kterým byl vyhotoven doklad o koupi části závodu firmě Ateliér Cihlář- Svoboda s.r.o. od společnosti HaskoningDHV Czech Republic spol. s r.o. který tvoří organizovaný soubor jmění, primárně používaný a určený k realizaci služeb a projektů v oblasti územního plánu, včetně projektu nazvaného 11P365 Územní plán Pardubice.

Prodej části podniku se ve vztahu k veřejnému rejstříku řídí tímto notářským zápisem.

Prodávající společností je HaskoningDHV Czech republic spol. s r.o. Společnost Royal Haskoning DHV Czech republic spol. s r.o., uváděná Magistrátem města Pardubic, Odborem územního plánování jako zpracovatel územního plánu města Pardubic neexistuje v obchodním rejstříku a nikdy nebyla zpracovatelem ÚP města Pardubic.

Kupující, Ateliér Cihlář Svoboda s.r.o., vznikl v roce 2019, tedy v době, kdy byl územní plán města Pardubic minimálně 10 let v procesu pořizování. V době, kdy se začal územní plán města Pardubic pořizovat, bylo 50% spoluvlastníky a jednatelem Ing. Janu Cihlářovi 22 let a neměl ani dokončené vysokoškolské vzdělání. Není profesí architekt. RNDr. Milan Svoboda, druhý jednatel a 50% spoluvlastník rovněž není architekt.

Podle účetních uzávěrek firmy má Ateliér Cihlář Svoboda s.r.o. výsledek hospodaření v roce 2020 496.000,-Kč, v roce 2021 1.152.000,-Kč, tržby v roce 2020 3.091.000,-Kč, v roce 2021 6.117.000,-Kč. Firma nevykazuje žádné zaměstnance, mzdy jsou evidentně vypláceny a sociální a zdravotní pojištění odváděno za oba jednatele.

Pokud má firma externí pracovníky, není to uváděno. Takoví pracovníci by nebyly zárukou kvality projektu, resp. vůbec jeho zpracování.

Základní jmění firmy, kterým zpracovatel ručí, je 30.000,-Kč. Více by město Pardubice nedostalo.

Ostatní skutečnosti, uvedené na výpisu z obchodního rejstříku lze nazvat účelovou manipulací. Firma uvádí, že k uzavření kupní smlouvy došlo 16.12.2021, notářský zápis je však z 31.1.2022.

V notářském zápise nejsou žádné informace o kupní ceně a zaplacení kupní ceny. Lze se obávat, že kupní cena má být zaplacená z budoucích výnosů firmy, neboť základní jmění 30.000,-Kč žádné záruky neskýtá ani prodávajícímu, ani pořizovateli. Dosavadní hospodářské výsledky firmy rovněž neposkytují žádné garance.

Ve výše uvedeném notářském zápise je specifikováno 12 územních plánů, které malá firma se dvěma zaměstnanci koupila. Z ničeho nevyplývá, jak by tyto zakázky měla pokrýt.

Údaje o zpracovateli prokazují, že firma Ateliér Cihlář Svoboda neodpovídá kritériím pro zadavatele územního plánu, na základě kterých byl vysoutěžen původní zhotovitel.

Zákon o veřejných zakázkách a stavební zákon jsou v tomto ohledu jednoznačné. Není možné bez dalšího koupit část podniku a domnívat se, že lze bez dalšího převzít vysoutěženou zakázku k územnímu plánu města Pardubic.

Výše uvedené skutečnosti jsou zjevně známé i pořizovateli. Pořizovatel datoval veřejnou vyhlášku 8.2.2022, tedy těsně pro zveřejnění prodeje části podniku notářským zápisem ve Sbírce listin, vypravil ji však až 15.2.2022. Pořizovatel se zjevně přizpůsobil situaci změny zpracovatele a prováděným způsobem se ji snaží zakrýt.

Výsledek postupu Magistrátu města Pardubic, Odboru hlavního architekta je takový, že územní plán je zcela okleštěn o rozvojové možnosti, jak v oblasti bydlení, tak z hlediska podnikání.

Zadavatel přemísťuje lokální biocentra a nadregionální biokoridory z městského majetku na nemovitosti soukromníků, způsobem, který je nepřijatelný a protiústavní.

Jsou limitovány stavby způsobem, který je činí de facto nerentabilními a nepomáhá mnohaletému palčivému problému Pardubic s nedostatkem ploch pro bydlení.

Na rodinné domy zpracovatel rezignoval.

Na nevyhovující problematiku dopravy a dopravy v klidu zpracovatel rezignoval.

Pořizovatel nepřipustně omezil námítky pouze na provedené změny po prvním veřejném projednání. Vzhledem k celkové situaci se zpracovatelem a zásahům v území je tento požadavek v rozporu s právy účastníků řízení a nelze jej aplikovat.

Zpracovatel zjevně není schopen se s přípravou nového územního plánu vypořádat. Omezuje se na plnění přímých pokynů, bez zřetele na jejich legitimitu a/nebo vhodnost.

Nový územní plán zásadním způsobem poškozuje nemovitosti v mém vlastnictví, a to ve velkém rozsahu a škodou více než značnou.

Na základě výše uvedeného jsem připraven řešit pořizování územního plánu bezodkladně soudní cestou.

Proces pořizování územního plánu města Pardubic je nepřezkoumatelný a neplatný.

Na základě výše uvedeného žádám, aby Magistrát města Pardubic, odbor hlavního architekta neprodleně zrušil veřejnou vyhlášku k opakovanému veřejnému projednání návrhu nového územního plánu. Dále je nutné, aby Magistrát města Pardubic provedl výběr nového zpracovatele územního plánu.

Kromě této námítky podávám ve věci další podněty.

Bez dalšího upozornění jsem připraven bezodkladně situaci řešit dalšími právními cestami.

Příloha:

Notářský zápis s přílohami.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

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 Pardubice. Námítka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Námítka svým obsahem směřuje k osobě pořizovatele a jejích zástupců, k obecnému nesouhlasu s vymezením některých ploch s rozdílným způsobem využití, dopravní infrastruktury a prvků ÚSES. Dále je vyjádřen nesouhlas s osobou zpracovatele. Dále se námítka věnuje procesu pořízení územního plánu, který dle namítajícího neprobíhá v souladu s právními předpisy. K těmto bodům uvádí pořizovatel následující:

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. I přes personální změny je stále pořizovatelem Magistrát města Pardubice, odbor hlavního architekta.

Další část námítky se obsahově dotýká věcí řešených dle zákona o zadávání veřejných zakázek. K tomu pořizovatel uvádí 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 Pardubice 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, a proto se tato část námítky zamítá.

Dále je v námítce vyjádřen obecný nesouhlas s vymezením ploch umožňující rozvoj města v oblasti bydlení i podnikání, řešení dopravy vč. dopravy v klidu a také s umístěním lokální biocenter a nadregionálních biokoridorů.

Úřad územního plánování k této části námítky uvádí, že úpravy návrhu územního plánu jsou prováděny na základě vyhodnocení výsledků projednání návrhu dle § 50 až § 53 zákona č. 183/2006 Sb., které mimo jiné obsahují stanoviska

dotčených orgánů, které chrání veřejný zájem s ohledem na platné právní předpisy. Pořizovatel neshledal v této části nesoulad se zákonem, a proto se tato část námitky zamítá.

Pro úplnost údajů pořizovatel dodává:

K vymezení zastavitelných ploch v předchozích etapách projednání územního plánu došlo na základě požadavku Zastupitelstva města Pardubice, které v usneseních č. Z/1812/2017 a Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017 o výběru varianty a o pokynech pro zpracování návrhu Územního plánu Pardubice požadovalo prověřit další možnosti rozšíření ploch pro bydlení, zejména v rodinných domech, pro výrobu a další komerční aktivity a pro občanskou vybavenost na základě aktualizované vize rozvoje města. Nový rámec vize rozvoje města byl zaměřený na posílení města jako regionálního centra, růst počtu obyvatel (na 120 000 obyvatel) a zvýšení nabídky pracovních míst.

Následně v programu vedení města po volbách v roce 2018 došlo k revizi uvedených usnesení a k rozhodnutí o redukci nově navrhovaných ploch výrazně vybočujících z koncepce stanovené ve vybrané variantě. Je také třeba uvést, že vůle zastupitelstva města v této věci není absolutní, rozsah zastavitelných ploch je výsledkem projednání s dotčenými orgány, které uplatňují svá stanoviska z hlediska jimi chráněných veřejných zájmů, a také s veřejností a ostatními aktéry v území. Územní plán je pak jakási společenská dohoda o užívání území.

Právě na základě projednání s dotčenými orgány, konkrétně na základě stanoviska Ministerstva životního prostředí, musely být následně mnohé plochy z návrhu územního plánu vypuštěny. Potřebu takového rozsahu zastavitelných ploch pro bydlení a veřejný zájem na zajištění funkce Pardubic jako regionálního centra a na zajištění optimálních podmínek pro bydlení na území města se pořizovateli v rámci vypořádání stanoviska nepodařilo prokázat.

Vedle úprav, které vyplynuly ze stanovisek dotčených orgánů, byl návrh ÚP po veřejném projednání upravován také na základě výše zmíněného usnesení zastupitelstva města č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021, kterým Zastupitelstvo města Pardubice schválilo „pokyn pro úpravu návrhu ÚP: Ponechat veškeré zastavitelné plochy dle současně platného územního plánu jako zastavitelné i v novém územním plánu v intencích platného ÚP“.

Tímto usnesením Zastupitelstvo města Pardubice projevilo vůli jednak pokud možno zachovat zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPm Pardubice, zároveň však na základě tohoto usnesení došlo k redukci ploch nově vymezených v návrhu ÚP pro veřejné projednání, které výrazně vybočovaly z koncepce stanovené ve variantě vybrané ve společném jednání.

Dále je námitce řešena problematika vymezení ÚSES, ke které uvádíme následující: 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 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. 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.

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.

Dle metodiky tvorby ÚSES (Metodika vymezení územního systému ekologické stability, MŽP, 2017) u skladebných částí nebo větví ÚSES v urbanizovaném území je přípustné akceptovat prostorovou nespojitost ÚSES při zachování maximální možné míry funkční spojitosti. Z tohoto důvodu je nutné vymezit ÚSES na všech reálně využitelných plochách. Cílový stav skladebných částí je definován v textové části ÚP, v kapitole E. 3. „Územní systém ekologické stability“.

Prvky ÚSES jsou v návrhu ÚP vymezeny na základě dokumentu Revize lokálního ÚSES a vypracování plánu ÚSES pro území obce s rozšířenou působností Pardubice (2010).

Tento podklad je dle bodů 10.1 a 11.2 zadání ÚP Pardubice závazný pro zhotovení ÚP. Dílčí úpravy vymezení lokálních biokoridorů a biocenter byly provedeny na základě analýzy území zpracovatelem a též na základě výsledků projednání ÚP.

Namítající dále uvádí, že návrhem územního plánu jsou limitovány stavby způsobem, který je činí de facto nerentabilními.

K tomu pořizovatel dodává, že zákon č. 183/2006 Sb. v ust. § 18 a § 19 stanovuje cíle a úkoly územního plánování. 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.

Stanovení intenzity využití ploch s rozdílným způsobem využití se s odkazem na výše uvedené relevantní cíle a úkoly územního plánování zpracovává do návrhu územního plánu na základě znění ust. § 43 odst. 1 Zákona č. 183/2006 Sb. Dle tohoto ustanovení stavebního zákona je obsahem a účelem územního plánu mj. stanovení koncepce plošného a prostorového uspořádání.

Zařazení předmětných prvků prostorového uspořádání do návrhu územního plánu je v souladu i s vybranými nástroji územního plánování, jako jsou Politika územního rozvoje ČR (dále také jen „PÚR ČR“) a Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (dále také jen „ZÚR ČR“).

Základním regulativem prostorového uspořádání používaným v územním plánu jsou míra zastavění a podíl zeleně. Míra zastavění pozemku je jedním z nástrojů, které pomáhají stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na uspořádání území. Míra zastavění pozemku a podíl zeleně na terénu jsou kvantifikovanými parametry ovlivňující především kvantitu prvků zeleně infrastruktury. Tyto prostředky jsou tak velice důležité pro podporu stabilizace a rozvoje funkčnosti zelené infrastruktury. Pardubice jsou v Územní studii krajiny ORP Pardubice definovány jako město ekologicky málo stabilní až nestabilní, s nízkou výměrou ekologicky cennějších ploch. Uvedení předmětných prvků v rámci návrhu územního plánu je konkrétně jedním z faktorů vedoucích ke zlepšení kvality životního prostředí obce. Oba uvedené prvky prostorové regulace území jsou vhodným obsahem územního plánu zejména proti záměrům v území, které navrhují jeho extrémní zastavěnost s minimálním podílem zeleně.

Odbor hlavního architekta Magistrátu města Pardubic je jako orgán územního plánování pověřen koordinací veřejných i soukromých záměrů změn v území, výstavby a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů (ust. § 18 odst. 3 Zákona č. 183/2006 Sb.).

V další části námítky namítající nespécifikoval konkrétní problém, omezil se pouze na obecné tvrzení, kterým vyjadřuje negativní postoj vůči navrženému řešení dopravní infrastruktury na území města Pardubice. Pořizovatel tak není schopen posoudit konkrétní lokalitu či řešení a adekvátně část námítky vyhodnotit.

Koncepce dopravní infrastruktury byla posouzena zpracovatelem, přičemž součástí zpracovatelského týmu jsou specialisté na dopravu, návrh územního plánu je taktéž ve všech fázích projednání řešen s věcně příslušným dotčeným orgánem, oprávněnými investory, i s Odborem dopravy MmP.

Územní plán zobrazuje řešení koncepce dopravní infrastruktury v grafické části územního plánu ve výkrese I.2d Výkres koncepce dopravní infrastruktury, v textové části návrhu územního plánu je tato problematika součástí kapitoly D – Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití. Odůvodnění této koncepce je předmětem kapitoly G.6 Odůvodnění.

Doprava v klidu, včetně konkrétních záměrů, je popsána v kapitole D.1.2 textové části návrhu územního plánu.

K částem námítky směřujícím k chybám v procesu pořízení návrhu Územního plánu Pardubice pořizovatel uvádí, že územní plán je pořizován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, resp. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Pořizování návrhu územního plánu probíhá v souladu s platnými právními předpisy, proto je tato část námítky zamítna.

Namítající dále uvádí, že pořizovatel nepřipustně omezil námítky pouze na provedené změny po prvním veřejném projednání. Pořizovatel však v tomto případě postupoval v souladu se zákonem, jelikož 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona. Na základě výše uvedeného se tato část námítky zamítna.

Na základě výše uvedeného se námítka v celém rozsahu zamítna.

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 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, ve znění pozdějších předpisů

NÁMITKA Č. 117

Miloš Holeček

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37984/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

**věc: Námitka vlastníka pozemků dotčených návrhem územního plánu Pardubice
Námitka systémové podjatosti**

Veřejnou vyhláškou vypravenou dne 15.2.2022 Územní plán Pardubice včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále jen „Územní plán“ Magistrát města Pardubic, odbor hlavního architekta, jako úřad územního plánování vyhlásil opakované veřejné projednání nového územního plánu.

Do řízení tímto podávám námitku systémové podjatosti.

Systémovou podjatost uplatňuji vůči Magistrátu města Pardubic a Magistrátu města Pardubic, Odboru hlavního architekta.

Systémovou podjatost vyslovuji primátorovi města Pardubice Ing. Martinu Charvátovi. Z procesní a právní opatrnosti vyslovuji námitku systémové podjatosti výslovně rovněž náměstkovi primátora města Pardubic Ing. Petru Kvašovi a pracovníkovi Magistrátu města Pardubic Ing. M. Macelovi.

Systémovou podjatost současně vyslovuji vedoucí odboru hlavního architekta Ing. arch. Zuzaně Kavalírové. Z procesní a právní opatrnosti podávám námitku systémové podjatosti rovněž odp. osobě Kamile Zárubové, která má nový územní plán přímo na starosti, viz. veřejná vyhláška.

Pokud jsou systémově podjatí vedoucí odboru, v tomto případě primátor města Pardubice a vedoucí odboru hlavního architekta, platí, že jsou podjatí všichni podřízení pracovníci, neboť se má důvodně za to, že podřízení pracovníci nemohou nezávisle rozhodovat.

Magistrát města Pardubic má na novém územním plánu velký zájem. Je zřejmé, že v tomto případě vydává pokyny a stanoviska Magistrátu města Pardubic, odboru hlavního architekta.

Příprava nového územního plánu je medializována. Přikládám článek z Mladé fronty Dnes ze dne 25.3.2022 a 28.3.2022.

Magistrát města Pardubic je vůči mně dlouhodobě podjatý. Podjaté vůči mně jedná dlouhodobě i Magistrát města Pardubic, odbor hlavního architekta.

Primátor města Pardubic Ing. Martin Charvát mne opakovaně negativně medializoval, nazýval mne překupníkem s pozemky, podnikatelem, spekulantem. V reportáži na ČT 24 výslovně uvedl, že se osobně postará o to, aby mi na zastupitelstvu města Pardubic nic neprošlo. Toto prohlášení město Pardubice, jeho odbory, včetně odboru hlavního architekta a stavebního úřadu, plní. Zastupitelstvo města Pardubic však rozhoduje o prakticky veškerém nakládání s nemovitostmi a o všech projektech města Pardubice, kterými jsou dotčeny pozemky v mém vlastnictví. Případů, kdy město Pardubice rozhodovalo o mých pozemcích beze mne, či nátlakově vůči mé osobě je za poslední roky celá řada. Magistrát města Pardubic vůči mé osobě jedná, dle mého názoru, v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, podjaté a způsobem, odporujícím dobrým mravům.

Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta vůči mé osobě jedná podjaté dlouhodobě a v podstatě plní pokyny města Pardubic, aby mi nic neprošlo.

Námitku systémové podjatosti podrobněji doplním do 15 dnů od tohoto podání.

Důvodem je nemoc.

Příloha:

1. Článek MFD ze dne 25.3.2022
2. Článek MFD ze dne 28.3.2022

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Uplatněné podání namítá systémovou podjatost Magistrátu města Pardubic, a to osobě primátora a náměstkovi primátora a pracovníkům odboru hlavního architekta. Odbor hlavního architekta k danému podání vydal vyrozumění (dne 20.5.2022, č.j. MmP 59877/2022) a dle § 175 odst. 4 správního řádu stížnost prošetřil a shledal ji **bezdůvodnou**.

V rozsahu uplatněné námítky systémové podjatosti pořizovatel odkazuje na ustálenou judikaturu správních soudů, konkrétně např. na rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka Pardubice č. j. 52 A 50/2021-106. Námítku podjatosti ve smyslu § 14 správního řádu nelze úspěšně uplatnit při vydání opatření obecné povahy podle stavebního zákona v samostatné působnosti obce, kterým mj. také je územní plán (§ 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona). Řízení o vydání opatření obecné povahy nemá účastníky řízení, a proto k nim úřední osoba nemůže mít žádný poměr. Naopak poměr věci je s vydáváním územního plánu pojmově spjat, neboť právě jeho prostřednictvím orgán obce reguluje činnost na svém území. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 3. 4. 2019, č. j. 2 As 151/2018-63 uvedl, že o systémové podjatosti logicky nelze v oblasti samostatné působnosti územních samosprávných celků ani uvažovat. Každý ze zastupitelů, kteří v samostatné působnosti rozhodují o přijetí opatření obecné povahy, nepochybně má určitý vztah k regulovanému území, což je ostatně u obecních zastupitelů žádoucí. Je nepřipadné kvůli tomu ani dovozovat, že nemohou o opatření obecné povahy hlasovat (a že má rozhodnout např. zastupitelstvo jiné obce). Politická či mediální zainteresovanost územně samosprávného celku ve věci týkající se jeho zájmu, je totiž zcela imanentní součástí výkonu samostatné působnosti. Nejvyšší správní soud k tomuto dále dodal, že nelze po územně samosprávných celcích při výkonu jejich samostatné působnosti z podstaty smyslu jejich existence možné vyžadovat zcela nestranné a nezainteresované rozhodování. Je tak zcela logické, že město Pardubice vystupuje zainteresovaně při pořizování nového územního plánu.

Nad rámec uvedeného pořizovatel dodává, že i v situaci, kdyby taková námítka přípustná byla, podatel setrvává na systémové podjatosti pouze v rovině spekulací a nepředložil žádné důkazy, které by systémovou podjatost stavebního úřadu (Magistrátu města Pardubice, stavební úřad) prokazovaly. Je nutné v neposlední řadě podateli připomenout, že námítky musí ve smyslu § 52 odst. 2 stavebního zákona směřovat proti návrhu územního plánu. Nelze tak prostřednictvím nich namítat systémovou podjatost, neboť tyto námítky nijak nesměřují proti změnám návrhu nového územního plánu.

Námítka je tak z výše uvedených důvodů bezpředmětná a nepřipustná.

Dle „Metodické pomůcky k § 14 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád“, kterou vydal odbor legislativy a koordinace předpisů Ministerstva vnitra České republiky v roce 2017: *Systémové riziko podjatosti nelze spatřovat ani v situacích, kdy právní předpis výslovně předpokládá, že na projednávání a rozhodování určité věci budou participovat zástupci územního samosprávného celku, jehož práva a povinnosti budou meritorním rozhodnutím přímo dotčena. Příkladem je řízení o návrhu na pořízení územního plánu podle § 43 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, který výslovně předpokládá, že o pořízení územního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce. V takovém případě samotná skutečnost, že zastupitelstvo obce má vydat rozhodnutí, jímž budou předmětná obec nebo členové zastupitelstva přímo dotčeni na svých právech a povinnostech, nemůže být důvodem systémové podjatosti.*

Územní plán jakožto opatření obecné povahy je přezkoumatelný dle standardních postupů, tedy buď v přezkumném řízení dle správního řádu nebo ve správním soudnictví. I při schvalování územního plánu může být namítnut nestandardní vztah některých zastupitelů k věci, nicméně ten se řeší jinými nástroji (§ 83 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb.) a vztah člena zastupitelstva obce k určité věci sám o sobě nezpůsobuje nezákonnost přijatého rozhodnutí, ba dokonce ani nezakládá vyloučení daného člena zastupitelstva z rozhodování o věci.

V procesu územního plánování se střetávají zájmy obce, případně státu a jiných osob, ať již fyzických či právnických, které by musí být vypořádány v procesu pořizování územního plánu (pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem), nicméně významná rozhodnutí spadají vždy do kompetence politicky tvořených orgánů územních samosprávných celků.

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 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. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka Pardubice, 52 A 50/2021-106 potvrzen NSS 4 As 383/2021-43

NÁMITKA Č. 118

Industrial Trade Servises a.s.

Čepí 101, 533 32 Čepí

zastoupen

Mgr. Ing. Janem Urbanem, advokátem

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37931/2022, MmP 37956/2022, MmP 37963/2022 a MmP 37968/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

1. Úvod

Dne 15.02.2022 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 15985/2022, 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 23. 3. 2022 v 16,00 hod. v Kulturním domě v Hronovické ulici (KD Hronovická ulice č.p. 406) a dále poučil adresáty, že nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky, a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou podat námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Účastník řízení je vlastníkem pozemků parc. č. st. 5486; součástí pozemku je stavba, st. 5492; součástí pozemku je stavba, st. 5497; součástí pozemku je stavba, st. 5498; součástí pozemku je stavba, st. 5501; součástí pozemku je stavba, st. 8116; součástí pozemku je stavba, st. 9173, st. 9183, st. 9184, st. 9185; součástí pozemku je stavba, st. 9186; součástí pozemku je stavba, st. 9187; součástí pozemku je stavba, st. 9188; součástí pozemku je stavba, st. 9189, st. 9190; součástí pozemku je stavba, st. 9191; součástí pozemku je stavba, st. 9192; součástí pozemku je stavba, st. 10161; součástí pozemku je stavba, st. 10162; součástí pozemku je stavba, st. 10163; součástí pozemku je stavba, st. 10164; součástí pozemku je stavba, st. 10165; součástí pozemku je stavba, st. 10166; součástí pozemku je stavba, st. 10167; součástí pozemku je stavba, st. 10171; součástí pozemku je stavba, st. 10172; součástí pozemku je stavba, st. 10173; součástí pozemku je stavba, st. 10174; součástí pozemku je stavba, st. 10175; součástí pozemku je stavba, st. 10176; součástí pozemku je stavba, st. 10177; součástí pozemku je stavba, st. 10181; součástí pozemku je stavba, 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, 4198, 4936, 4937, 5076, 5077, 5078, 5176, 5177, 5178, 5295, 5296, 5297, 5298, 5312, 5313, 5314, 5315, 5316, 5318, 5319, 5320, 5321 a 5322, vše v katastrálním území Pardubice, jak jsou tyto vedeny na listu vlastnictví 74541 (dále jen „**Pozemky**“). Pozemky jsou v katastrální mapě umístěny následovně:



Výše přiloženou katastrální mapou (bez zohlednění barevně označených Pozemků) Účastník řízení vymezuje území dotčené námitkou.

2. Aktuální stav

Aktuálně jsou Pozemky regulovány územním plánem v plochách BS a RS následovně:

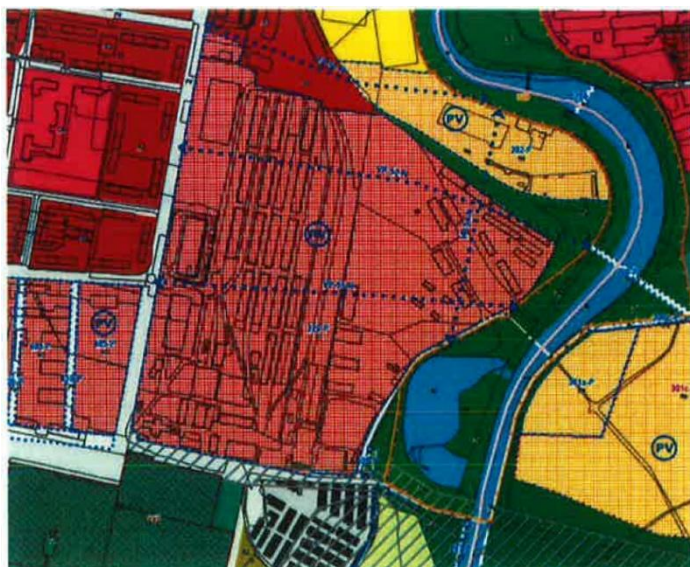


Uvedené vymezení ploch však bylo pořizovatelem, tj. Statutárním městem Pardubice překonáno schválením územní studie ze dne 26.06.2020 pod názvem „Územní studie lokality S. K. Neumanna_Pardubice část 1 - západní_2019“ (dále jen „Územní studie“). Součástí schválené Územní studie byl i návrh budoucího stavu územního plánu, podle kterého jsou plochy 279-P, 492-P, 808-P a 809-P (jak definované Novým územním plánem) zaneseny do ploch B (bydlení).

Důkaz: Územní studie



Souladně byl navržen i Nový územní plán pro své první veřejné projednání, když navrhoval následující:

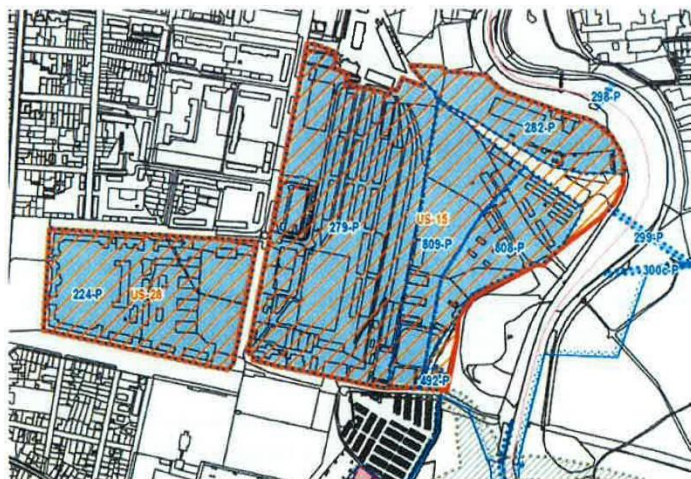


V souladu s Územní studií a platným územním plánem zahájil Účastník řízení navazující kroky směřující ke zpracování projektové dokumentace pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení, přičemž v tuto chvíli je dokončena dokumentace pro etapu I. („Obytný soubor SKN-1.etapa - Bytové domy B.1 a B.2"), pro kterou se vede společné řízení Magistrátem města Pardubic, stavebním úřadem, sp. zn.: SÚ 112119/2021/Pet, č.j.: MmP 134384/2021 (dále jen „Vedené stavební řízení"). **V podkladech pro Vedené stavební řízení a v navazujících činnostech má účastník řízení zainvestováno řádově desítky milionů korun.**

Účastník řízení rovněž nechává zpracovávat projektovou dokumentaci pro další etapy komplexu budov U Červeňáku. Doposud vynaložené náklady jsou ve výši jednotek milionů korun.

3. Novým územním plánem zamýšlený stav

Dle Nového územního plánu jsou pozemky zařazeny do ploch 279-P, 282-P, 492-P, 808-P, 809-P se souhrnným označením US-15 tedy do plochy, ve které je podmínkou pro rozhodování o prověření změn jejich využití územní studií.



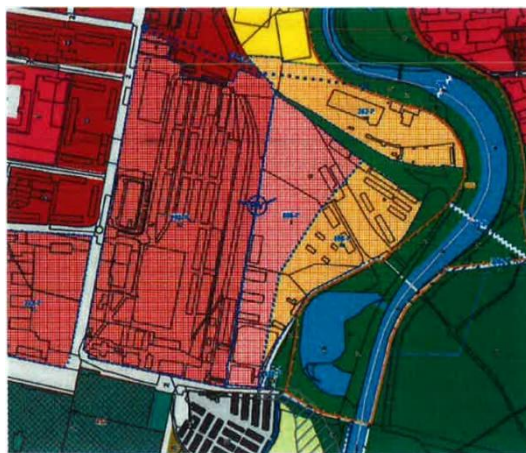
Plocha 279-P je dále zařazena do plochy SO (plocha smíšená obytná), s minimální požadovanou výměrou uceleného a souvislého veřejného prostranství v rozsahu 8.947 m².

Plocha 492-P je dále zařazena do plochy ZV (veřejné prostranství - veřejná zeleň).

Plocha 808-P je dále zařazena do plochy RN (hromadná rekreace v zeleni).

Plocha 809-P je dále zařazena do plochy B (bydlení).

V hlavním výkresu Územního plánu jsou znázorněny změny následovně:



4. Námitky

K nedodržení lhůty pro zveřejnění dokumentace

Účastník řízení namítá, že pořizovatel nedodržel lhůtu pro zveřejnění dokumentace, když tato nebyla na internetových stránkách obce (jak odkazováno na vývěsce města) k dispozici, a to z důvodů, že město v průběhu vyvěšení měnilo webové stránky.

S ohledem na uvedené Účastník řízení neměl možnost seznámit se se zněním návrhu Územního plánu včas a zákonná lhůta tedy nebyla dodržena. I pro tuto skutečnost byl zástupce Účastníka řízení nucen nahlédnout do dokumentace na odboru hlavního architekta města Pardubic dne 21.02.2022, tj. pouhé dva dny před opakovaným veřejným projednáním.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že původní verze Nového územního plánu pro první veřejné projednání nebyla po celou dobu k dispozici, což s ohledem na skutečnost, že lze namítat pouze změny oproti původní dokumentaci, dostalo účastníky řízení do situace, že nebylo jisto, které skutečnosti namítat/připomínkovat lze a které nikoli. Tím spíše, že pořizovatel nenabídl srovnávací sestavení všech výkresů, ale pouze výkresu hlavního. Skutečnosti, že např. došlo ke změnám výškové regulace, tedy nebyly a ani nemohly být účastníkům řízení známy, nakolik srovnávací výkres neexistuje, původní výkres nebyl zveřejněn a v textové části se uvedená změna nepřepisuje (změna je pouze grafická). S ohledem na uvedené dle názoru Účastníka řízení vyvstává legitimní otázka, zda nebylo právo veřejnosti vyjádřit se k návrhům územního plánu dotčeno tak zásadním způsobem, že je nutné opakované veřejné projednání opakovat a v zákonné lhůtě zveřejnit kompletní dokumentaci, ze které bude patrné, k čemu je možno se vyjádřit a k čemu nikoli. Pořizovatelem zvolenou metodou zveřejnění nepochybně došlo k zamlčení změn v Novém územním plánu.

Ke střetu zájmů

Účastník řízení namítá, že zpracovatel je při návrhu Nového územního plánu ve střetu zájmů, když návrh zpracovává pan Ing. Jakub Kutílek, který je současně zastupitelem města Pardubice, kterému přísluší schválení Nového územního plánu. Jen těžko si lze v takovém případě představit, že zastupitel bude hlasovat o územním plánu svobodně a bez zohlednění vlastní participace na jeho přípravě. Uvedená skutečnost brání přijetí územního plánu zastupitelstvem, jehož členem je některý ze zhotovitelů, nakolik tito nejsou z povahy věci schopni v potřebné komplexnosti přezkoumat návrh Nového územního plánu, aniž by přitom nepřihlíдели ke skutečnosti, že tento sami připravovali. Pokud by byl Ing. Jan Kutílek členem ČKA, resp. ČKAIT, bránila by takovému postupu ustanovení etických kodexů obou organizací, jelikož by fakticky posuzoval jako zastupitel vlastní práci. Paradoxně ale navíc podle veřejných databází Ing. Jan Kutílek nemá příslušnou autorizaci ČKA ani ČKAIT.

V rámci týmu zhotovitele existují další rozpory, které Účastníka řízení vedou k názoru, že zpracování dokumentace je pochybné a uspěchané. V listu zhotovitelů je mimo jiné i pan Ing. Jindřich Kmoníček, který zemřel, a dále paní Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., která u zhotovitele dlouhou dobu nepracuje. Přitom paní Šindlerová zastávala zcela klíčovou pozici v týmu zhotovitele (hlavní architekt urbanistické koncepce) a její odchod je v dokumentaci zcela znatelný - koncepce rozvoje města se zcela mění.

Ze seznamu tedy není patrné, kdo a jakým způsobem na dokumentaci participoval a uvedení jmen osob, které nejsou na živu, popř. osob, které na zpracování Nového územního plánu neparticipovali vyvolává další otázky, kdo vlastně Nový územní plán zpracovával a jak významnou roli skutečně sehrál pan Ing. Jakub Kutílek při zpracování Nového územního plánu.

S ohledem na uvedenou skutečnost je nezbytně třeba, aby části Nového územního plánu zpracovávané panem Ing. Jakubem Kutílkem, tj. kompletní dopravní část, byly přezkoumány skutečně nezávislým expertem a jeho stanoviska a doporučení byla zapracována do Nového územního plánu.

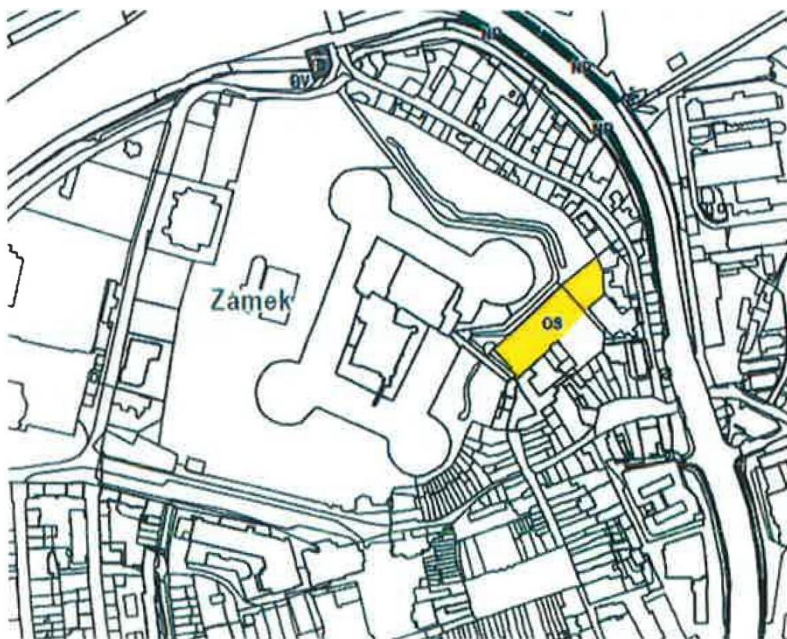
K povinnosti aktualizovat vyhodnocení vlivů koncepce (stanovisko SEA)

Účastník řízení namítá, že změnou návrhu Nového územního plánu došlo k tak zásadním úpravám Nového územního plánu, že nadále nemůže obstát stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje k vyhodnocení vlivů koncepce - Územního plánu Pardubice na životní prostředí vydané pod č.j.: KrÚ 40146/2017, sp. zn.: SpKrÚ 37183/2017 OŽPZ OIP (dále jen „**Stanovisko SEA**“).

Po vydání Stanoviska SEA došlo k významným změnám územního plánu, kdy mnohdy celé lokality mají rozdílné plochy určení, v jednotlivých plochách byly nastaveny koeficienty zastavěnosti a zeleně a došlo k úpravám jak výškové regulace, tak regulace struktury zástavby. Uvedené změny jsou natolik zásadní, že si zcela správně zasloužily nové veřejné projednání.

S ohledem na uvedené je pro Účastníka řízení nepochopitelné, že nebylo současně rozhodnuto o novém prověření územního plánu z pohledu SEA, tím spíše, že se na posuzovaném území nachází plocha pod ochranou NATURA 2000, a to plocha CZ0533309, Pardubice - zámek, která chrání ohrožený druh brouka Páchníka hnědého (*Osmoderma eremita*). Přitom tato významná plocha ochrany byla úpravou Nového územního plánu zásadně dotčena!





V chráněné ploše je totiž nově umístěna plocha OS [Sport], která předpokládá umístění tělovýchovných a sportovních zařízení pro rekreační, tréninkový, výkonnostní i vrcholový sport, tedy staveb z povahy věci rušících hlukem, vibracemi a jinými emisemi. Přitom pro první návrh Nového územního plánu se v uvedené ploše zcela správně zamýšlela plocha ZV, která oproti aktuálně navrhovanému stavu neumožňuje zastavění, a tedy chrání ohrožený druh a jeho biotop.



K neoprávněným změnám Návrhu územního plánu

Na dotaz vznesený na opakovaném veřejném projednání, zda činil zhotovitel v Novém územním plánu úpravy nad rámec podnětů třetích osob, sdělil zástupce zhotovitele, že to se stalo, že jsou tam opravy, které nevycházejí z podnětů, prostě jsou to věci, které jsme zjistili, že jsou tam třeba chybně nebo tak. **"Účastník řízení namítá, že takto postupoval zhotovitel, resp. následně pořizovatel protiprávně.**

Dle § 53 odst. 1, stavebního zákona platí, že: „Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, **zpracuje § ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu.** Návrhy doručí dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu a vyzve je, aby k nim velhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu územního plánu v souladu s výsledky projednání."

Zákon tedy **nepřipouští** možnost, aby docházelo ke změnám v návrhu územního plánu nad rámec požadavků třetích osob uplatněných v procesu pořízení územního plánu. Uvedeným pravidlem je do stavebního zákona zakotvena jistá koncentrace řízení.

S ohledem na uvedené je pro zachování legality Nového územního plánu zcela nutné opakovaně přezkoumat všechny změny učiněné v Novém územním plánu, a to ve všech jeho výkresech i textové části, a rozhodnout o tom, které ze změn byly přijaty v návaznosti na jednoznačně uplatněnou námitku nebo připomínku a které bvlv zapracovány ze svévolného rozhodnutí zhotovitele, přičemž takové je třeba bez dalšího odstranit a v uvedeném rozsahu je třeba vrátit návrh Územního plánu do původního stavu.

Upravený návrh Nového územního plánu se tak dostal do rozporu s § 50 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého platí, že má být pořízen „na základě schváleného zadání“. V daném případě se tak nejprve stalo, nicméně v upravené verzi došlo k jakési „volnotvorbě“, kdy zpracovatel jednal zjevně z popudu nějaké třetí osoby, mimo rámec připomínkového řízení a mimo rámec zadání územního plánu.

Mělo tedy být minimálně postupováno podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, podle kterého: *Je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.* Toto pravidlo bylo porušeno dvojím způsobem:

- Za prvé nebylo nutné návrh územního plánu přepracovat, důvod přepracování je nejasný,
- Za druhé nebylo postupováno podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, který pro takový případ předvídá zpracování nového návrhu pokynů pro zpracování územního plánu.

Komentářová literatura k tomu výslovně uvádí: „*Pokud pořizovatel na základě výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu dojde k závěru, že je nutné s ohledem na ochranu veřejných zájmů návrh územního plánu přepracovat, postupuje v souladu s § 51 odst. 3 StavZ a navrhne zastupitelstvu obce ke schválení pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu. Návrh pokynů zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem. Tento postup je možné využít v případě, že není možné nalézt optimální kompromisní řešení.*“ [Macháčková, /, a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha C, H. Beck, 2018, str. 282).

Tento postup je tedy možné zvolit jen, pokud to odpovídá výsledkům veřejného projednání, a nikoliv z libovůle pořizovatele, resp. zpracovatele návrhu územního plánu, ledna se o zásadní porušení stavebního zákona,

K rozporu Návrhu územního plánu se zadáním

Nový územní plán je pořizován na podkladě zadání zadavatele, schváleného v březnu 2011. Zadání definovalo mimo jiné následující základní cíle Nového územního plánu, a to „*zastavení rozrůstání města do volné krajiny a její ochranu*“ a „*významné posílení kompaktního města a zachování charakteru samostatných sídel v krajině*“. Uvedené na společném veřejném projednání komentoval pověřený zastupitel pan Petr Kvaš, který umístění ploch pro bydlení komentoval následovně: „*ta ambice, aby se město nějak přirozeně zvětšovalo, aby bylo harmonické, aby, jak se dneska říká, bylo trvale udržitelné, tak na to tam samozřejmě akcent je.*“ Vedle uvedeného dále sdělil, že dotčené orgány omezily rozsah rozvojových ploch, které si Pardubice „mohou dovolit“.

S ohledem na uvedené by mělo být jednoznačnou prioritou využití tzv. brownfieldových ploch namísto záboru ploch zemědělských, resp. namísto rozšiřování zastavitelného území do volné přírody. Zadání proto výslovně uvádí (3.9) „*Vymezení rozvojových oblastí: ... orientovat ekonomické aktivity na plochy brownfields,*“

Je tedy s podivem, že právě na Pozemcích dochází ke snížení možnosti jejího využití, když z pohledu zadání i při zohlednění obecných urbanistických pravidel by město pro svůj rozvoj mělo preferovat plochy uvnitř města, aby se tím město stávalo kompaktnějším. Namísto toho zhotovitel v rozporu se zadáním a uvedenými pravidly umísťuje plochy v nezastavitelném území a často též plochy, které podléhají ochraně zemědělského půdního fondu, a to i v bonitách I. a II. třídy (!) a popisovanou brownfieldovou plochu, které není součástí ZPF, uvedeným způsobem neřeší a namísto uvedeného umísťuje v rozporu s uvedeným plochu RN (hromadná rekreace v zeleni), která, jak Účastník řízení uvádí níže, nikdy nemůže být zastavena v souladu se zamýšleným účelem.

To je také v rozporu s bodem 3.10 zadání, který uvádí jako cíle pro zpracování:

„*Vyšší centrum osídlení*“

ZÚR PK vymezují jako vyšší centrum osídlení krajské město Pardubice a stanovují tyto zásady a úkoly pro územní plánování:

- posílit význam centra (umístění vyšší občanské vybavenosti),
- rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity (znalostní ekonomika)“

Plocha Pozemků je pak výslovně uvedená jako „ZU 5 Nevyužité území, nevhodná funkce v území“ vhodné k naplnění těchto cílů.

V těchto bodech je upravený Návrh nového územního plánu v rozporu s Politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, na které se zadání odkazuje.

Nový územní plán je v tomto bodě rovněž v rozporu s jeho odůvodněním, které upravou zamýšlí dosáhnout následujícího stavu: „*Plochy bydlení a plochy smíšené obytné (zastavitelné plochy a plochy přestavby) jsou vymezovány dle obecných urbanistických principů a v souladu s principy udržitelného rozvoje území, které lze rámcově shrnout do těchto zásad: (i) plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na obytná jádra urbanistických lokalit (na stávající plochy bydlení nebo plochy smíšené obytné) v dosahu základního občanského vybavení, v dosahu zastávek veřejné hromadné dopravy, (ii) plochy jsou situovány tak, aby dotvářely kompaktní urbanistický celek, doplňovaly stávající zástavbu, zacelovaly výrazné nepravidelnosti uvnitř a po obvodu zastavěného území a co nejtěsněji navazovaly na stávající zástavbu, aby byl v maximální možné míře eliminován rozvoj směrem do volné krajiny (iii) plochy jsou vymezovány v dosahu stávající dopravní a technické infrastruktury, aby tato byla využívána efektivně...*“ Pozemky všechny uvedené zásady v plném rozsahu naplňují a z pohledu urbanistického i z pohledu zásad odůvodnění jsou ideální rozvojovou lokalitou.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že dle § 18 odst. 4 stavebního zákona platí, že „územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. **Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.** S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a **zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.** Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“. **Uvedené zákonné požadavky nejsou Novým územním plánem dodrženy.**

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že dle § 55 odst. 4 stavebního zákona platí, že „...další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“. **Zhotovitel zcela rezignoval na povinnost prokázat nemožnost využití stávajících ploch.**

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že zadání zastupitelstva pro úpravu Nového územního plánu pro opakované veřejné projednání bylo upraveno rozhodnutím zastupitelstva města Pardubic č. Z/2249/2021, číslo návrhu: 007, kterým zastupitelstvo jako zadavatel udělilo následující pokyn zhotoviteli: „*Ponechat veškeré zastavitelné plochy dle současně platného územního plánu jako zastavitelné i v novém územním plánu v intencích platného ÚP.*“ Usnesení bylo schváleno následovně: pro 27, proti 5, zdrž. 4, nehl.

1. **Zhotovitel však uvedené závazné usnesení nikdy nenaplnil. Účastník řízení upozorňuje, že zhotovitel není oprávněn nedodržet pokyny zadavatele. Právě naopak, jsou to pokyny zadavatele, které vytváří pořizovateli a následně tedy i zhotoviteli mantinely jeho návrhům. Pokud tyto nejsou dodrženy, je nutno jednoznačně dojít k závěru, že proces pořízení územního plánu neběží v souladu se stavebním zákonem a pro tuto skutečnost je nutno dojít k závěru, že Nový územní plán nemůže být zastupitelstvem schválen.**

K odlišnému určení ploch

Účastník řízení nesouhlasí s tím, aby plocha 279-P byla rozdělena do ploch 279-P, 808-P a 809-P, a to s rozdílným způsobem užití. Původně byly všechny uvedené plochy (pro účely prvního veřejného jednání nerozdělené) zařazeny do plochy SO (plocha smíšená obytná), dle aktuálně projednávaného návrhu jsou plochy rozděleny tak, že plocha 279-P byla zařazena do plochy SO (plocha smíšená obytná), plocha 808-P je zařazena do plochy RN (hromadná rekreace v zeleni) a plocha 809-P je dále zařazena do plochy B (bydlení).

Plocha 808-P se uvedenou změnou stává de facto nezastavitelnou plochou, jak Účastník řízení podrobně popisuje níže, nakolik výškový regulativ, soukromé vlastnictví s nemožností vyvlastnit pozemky a zařazení plochy znemožňují její zastavění v souladu s funkcí plochy RN (hromadná rekreace v zeleni). Cílem regulace je namísto kultivace prostředí spojené s developerskou výstavbou, která je v předmětném území charakterem volnější a umísťuje neobjemné stavby s vyšším podílem zeleně, ponechání území ve stavu, v jakém je, jelikož na jeho kultivaci již nebude mít nikdo zájem, nakolik pro soukromého investora nebude ekonomicky zajímavá a obec není oprávněna pozemky vyvlastnit, tedy tyto jakkoli zastavět.

Pokud je cílem zhotovitele dosáhnout přístupnosti přírody v okolí řeky Chrudimky a zvýšení možnosti jejího využití veřejností, není uvedeného cíle Nový územní plán schopen dosáhnout. Právě naopak. Pokud regulace nebude změněna, zůstane stav takový, jaký je nyní, tedy místo zůstane pro obyvatele Pardubic do velké míry uzavřeno a okolí řeky Chrudimky budou i nadále hyzdit plechové haly a zpevněné plochy, nakolik tyto nepůjde nahradit ničím ekonomicky smysluplnějším, a vlastníkově pozemků se v tu chvíli nikdy nevrátí náklady vynaložené pro případnou rekultivaci.

Nezohlednění registrované Územní studie

Účastník řízení namítá, že se pořizovatel nedůvodně odchýlil od dříve projeveného záměru rozvoje Pozemků z Územní studie. Dle názoru Účastníka řízení je uvedený krok nekonzistentním projevem pořizovatele, kterým dojde k zasažení dobré víry Účastníka řízení v rozvoj Pozemků jejich budoucí zástavbou.

Účastník namítá, že k nezohlednění územní studie došlo v přímém rozporu s odůvodněním Nového územního plánu, podle kterého pořizovatel vycházel z následujícího: „V průběhu procesu pořízení ÚP byla pořízena Územní studie S. K. Neumanna - část 1 - západní (Hradecká projekční a developerská kancelář s.r.o., 06/2020), na jejímž základě **bylo do řešení ÚP zapracováno základní urbanistické členění území. Řešení územní studie v rozsahu západní části (resp. plochy smíšené obytné 279-P) a v rozsahu ideového návrhu východní části (resp. plochy 809-P) je promítnuto do řešení ÚP; předpokládá se následné dopracování územní studie v rozsahu východní části (resp. ploch 809-P, 808-P a 282-P).**” Uvedené se nezakládá na pravdě, když Územní studie zejména předpokládá (i) jednotnou plochu 279-P, 808-P a 809-P (Nový územní plán tuto plochu nově v rozporu s Územní studií dělí), (ii) jednotnou plochu zařazuje do plochy B (Nový územní plán neoprávněně rozdělené plochy zařazuje do ploch SO, B, resp. RN), a (iii) nezohledňuje výškovou regulaci, kterou Územní studie reguluje v hladině 32 m (Nový územní plán reguluje v hladině 21 m, resp. ještě níže s dalšími plochami). Uvedené změny jsou pro zastavění Pozemků zcela zásadní a klíčové přehodnocují pořizovatelův záměr, a to k tíži Účastníka řízení.

Návrh Nového územního plánu je tedy v rozporu s § 25 stavebního zákona, podle kterého územní studie slouží jako nepominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace.

V důsledku uvedeného dojde přijetím Nového územního plánu ke vzniku škody spočívající v rozdílu hodnoty Pozemků, jejichž část se má nově stát téměř nezastavitelnou, v nákladech na zpracování projektové dokumentace a dalších souvisejících nákladech, přičemž Účastník řízení je připraven tyto škody v plném rozsahu uplatnit vůči pořizovateli.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že zástupce zhotovitele na společném veřejném projednání hovořil o tom, že u plochy Masarykova kasárna (plocha US-28) došlo ke změně s ohledem na skutečnost, že „...se ukázalo že, se vytváří nová studie, která si s tím rastrem úplně neumí poradit, tak se vlastně ta plocha sjednotila...”. Zhotovitel tedy v uvedeném případě zohledňuje nedokončenou Územní studii a současně v ploše téměř navazující (na Pozemcích Účastníka řízení) volí zcela opačný postup, a to proti již zaregistrované Územní studii. Rozpornost přístupu k oběma plochám nikdy nebyla odůvodněna a Účastník řízení jí považuje za diskriminační, kdy zhotovitel jde na ruku zadavateli, který vlastní pozemky tvořící areál Masarykova kasárna (plocha US-28) a naopak nedůvodně omezuje výstavbu na pozemcích Účastníka řízení. Uvedeným postupem je zasaženo do ústavního práva Účastníka řízení vlastnit majetek, podle kterého mimo jiné platí, že vlastnické právo všech vlastníků má **stejný zákonný obsah a ochranu**. Tak tomu však v posuzovaném případě zcela zjevně není, a to ke škodě Účastníka řízení.

Při posuzování Územní studie a její promítnutí, resp. nepromítnutí do Nového územního plánu postupoval zhotovitel zcela svévolně a diskriminačně. Zatímco v Územní studii schválenou výškovou regulaci do Nového územního plánu nepromítl, jak sám uvedl na jednání zastupitelstva konaném dne 24.03.2022, „Co se týče Cihelny, to je také relativně jednoduché, **tam jsme opravdu respektovali tu územní studii, která je schválena a kvůli ní jsme vlastně zvýšili tu výšku z původně dvanácti metrů na patnáct** mezi společným jednáním a veřejným projednáním, a to řeknu při nelibosti obyvatel těch okolních domů, které jsou tam nízké...” Zavedené citace Účastník řízení jednoznačně dovozuje, že není v rovném postavení s jinými účastníky řízení, když jedna ze studií je plně reflektována a jiná nikoli, přestože zhotovitel o jejím reflektování hovoří v odůvodnění Nového územního plánu.

Nad nepromítnutím Územní studie do Nového územního plánu se pozastavovali i členové zastupitelstva obce Pardubice, např. pan Jiří Rejda, který na jednání zastupitelstva konaném dne 24.03.2022 uvedl, že: „Teď si dovolím říct absolutní absurditu, kterou nepochopím a jsou to protichůdné tahy pořizovatele, proti zpracovateli a možná tohle všechno zdržuje, možná tam narážíme na hromadu excesů, tady je zaregistrovaná studie na S.K. Neumanna ... a teď tu slyšíme, že na daný lokalitě to máme snížit o nějaký patra? Co to je za absurditu? Takže my něco schválíme, je to dva roky staré a věděli jsme, že se řeší územní plán a teď na té samé lokalitě jdeme proti vlastní studii zaregistrované. Pracuje tady vůbec někdo systematicky? A nebo si tady všechno děláme jenom jak nám to kdo řekne, jak se nám to hodí a jak se vyspíme. U S.K. Neumanna o téhle studii se tady debatovalo několikrát. Plameně. A opět teď zas po X letech na to narážíme? Vždyť tohle

není normální... A my tady vidíme, že pořizovatel si zaregistruje územní studii a pak řekne uf, né, takhle vysoko nepůjdeme. Jsem tady jediný, kterému to přijde jako naprostá píp?"

K významnému snížení plochy 279-P

Účastník řízení namítá, že aktualizací Nového územního plánu došlo k zásadní úpravě ploch týkajících se Pozemků. Plocha 279-P o nově navrhované výměře 17.896 m² byla zmenšena z původní velikosti 27.699 m². Uvedená změna není v Novém územním plánu jakkoli odůvodněna.

K nekoncepčnímu rozšíření plochy US-15

Účastník řízení namítá, že aktualizací Nového územního plánu došlo k nekoncepčnímu rozšíření plochy US-15, která nově vedle ploch 279-P a 282-P zapracovává do nadřazené plochy US-15 rovněž plochy 492-P, 808-P, 809-P. Uvedeným se nedůvodně rozšiřuje území, které je nutno územní studií řešit.

Plocha 492-P je plochou o výměře 0,089 ha a tato plocha nijak neovlivňuje rozvoj okolí Chrudimky, zejména rozvoj zástavby na Pozemcích. Plocha je přitom problematická mnohostí vlastníků (vlastníkem pozemku je město Pardubice, vlastníkem garáží jsou fyzické osoby). Pokud má pořizovatel za cíl, jakkoli upravit užívání plochy 492-P nebo změnit limity užívání plochy, je zcela nedůvodné, aby takto bylo činěno na základě územní studie U-15 řešící nepoměrně významnější území. Ať bude územní studie U-15 zpracována jakkoli, záměr, který stanoví pro plochu 492-P bude oproti ostatní ploše zcela marginální a pro účely přijetí územní studie se jedná pouze o účelové rozšíření ploch, které má územní studie pokrýt. **S ohledem na uvedené navrhuje Účastník řízení vyloučení plochy 492-P z plochy US-15.**

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že plocha US-15 by neměla obsahovat plochu 282-P. Uvedená plocha je již aktuálně užívána pro účely navrhované Novým územním plánem (je zde umístěna střelnice), území koncepčně ani fakticky nesouvisí s plochami 279-P, 492-P, 808-P ani 809-P. Uvedené plochy jsou vzájemně odděleny neprůchodnou zelení. Plocha 282-P je samostatně dopravně napojena přes komunikaci ulice Pod Vinicí. Jákýkoli další rozvoj ploch 279-P, 492-P, 808-P ani 809-P nikterak nepodmiňuje ani významně neovlivňuje stávající užívání plochy 282-P ani její budoucí rozvoj. **S ohledem na uvedené navrhuje Účastník řízení vyloučení plochy 282-P z plochy US-15.**

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že plocha US-15 by neměla obsahovat plochu 279-P, jelikož uvedená plocha již je koncepčně řešena Územní studií a podle ní je do značné míry rovněž zastavěná. Požadavek na společné řešení dalších ploch tedy přichází zcela zjevně opožděně. **S ohledem na uvedené navrhuje Účastník řízení vyloučení plochy 279-P z plochy US-15.**

K uvedenému Účastník řízení cituje odůvodnění Nového územního plánu, kde pořizovatel dochází k následujícím důvodům úpravy: „Celé území představuje významné **dosud nevyužité plochy** uvnitř kompaktního města, které by se měly stát plnohodnotnou součástí městské struktury s celoměstsky významným rekreačním a sportovním zázemím v údolí řeky Chrudimky.“ K uvedenému Účastník řízení namítá, že plocha 282-P je již nyní využívanou plochou, a to pro rekreační účely. Navíc celá plocha je, jak dokazuje katastrální mapa níže, ve vlastnictví statutárního města Pardubice, tedy její další rozvoj je plně v moci obce.



K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že zástupci zhotovitele se vyjádřili na společném veřejném projednání zmatečně ve vztahu k tomu, zda Územní studie bude platnou i po přijetí Nového územního plánu či nikoli. Uvedená skutečnost je však pro další rozvoj Pozemků Účastníkem řízení zcela klíčová a je pro něj spojena s významnými zásahy do jeho budoucího podnikání. Uvedená nejistota, která nebyla vypořádána ani při diskuzi se zhotovitelem, ponechává Účastníka řízení v obrovské nejistotě.

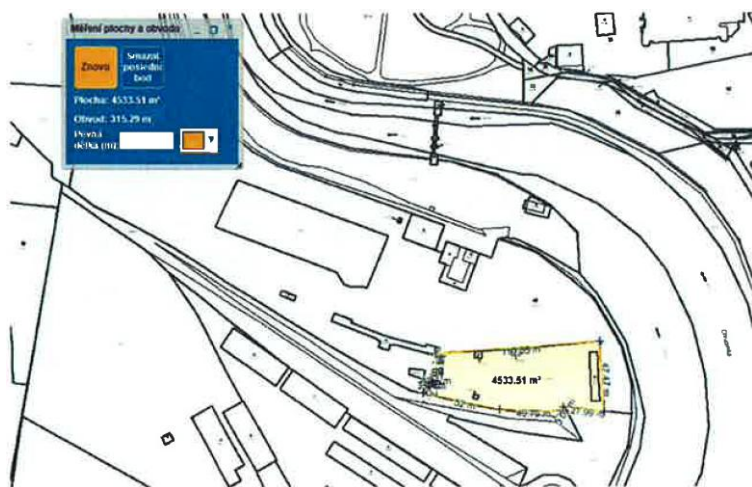
K neopodstatněnému zařazení ploch do ploch rozvojových

Účastník řízení nesouhlasí s tím, aby plochy 279-P, 808-P a 809-P byly územním plánem řešeny jako plochy rozvojové.

Účastník řízení předně namítá, že v důsledku Vedeného stavebního řízení dojde v období před přijetím územního plánu k vydání společného povolení pro realizaci první etapy, čímž se minimálně plocha 279-P, na kterou je registrována Územní studie, stane plochou trvalou (nikoli rozvojovou). K uvedenému odkazuje Účastník řízení na opakované veřejné projednání, kde zástupce zhotovitele mimo jiné sdělil, že pro účely opakovaného veřejného projednání byl zohledněn mezitímní rozvoj pozemků, resp. jejich zastavěnosti.

Takto mělo dojít ke zohlednění Územní studie a Vedeného stavebního řízení. S ohledem na uvedené Účastník řízení navrhuje, aby plocha 279-P byla vyňata z ploch rozvojových a byla zanesena do plochy SO (plocha smíšená obytná) (v grafické části bez čtverečkování plnou červenou barvou).

Pokud by nedošlo k akceptaci uvedeného požadavku, žádá Účastník řízení, aby vznikla nová plocha US-XX (pojmenování ponecháváme zhotoviteli), která by vznikla na území plochy 279-P tak, aby Územní studie zpracovaná pro uvedenou plochu zůstala platnou a účinnou i pro plochu dle Nového územního plánu. Zbývající plocha US-15 by měla řešit rozvoj ploch 808-P a 809-P. Ostatní plochy, tj. 282-P a 492-P nejsou plochami, jejichž rozvoj by měla řešit územní studie, nakořím plocha 282-P je kompletně realizována (na zamýšlené zastavitelnosti 10% z 3,896 ha, tj. 3.896 m², je realizována střelnice o výměře cca. 4.500 m², tedy plocha je v plném rozsahu zaplněna) a plocha 492-P o výměře 0,089 ha nemá potřebnou velikost, aby její rozvoj bylo nutno řešit podkladem na úrovni územní studie.



K nově zavedené ploše 808-P a 809-P

Nové zavedení samostatné plochy 808-P a 809-P stejně jako důvod, na základě kterého došlo ke změně způsobu užití plochy není v dokumentaci uveden. V odůvodnění je o ploše 808-P a 809-P pouhá zmínka uvádějící, že: „... v rozsahu ideového návrhu východní části (resp. plochy 809-P) je promítnuto (návrh Územní studie - pozn. autora) do řešení ÚP; předpokládá se následné dopracování územní studie v rozsahu východní části (resp. ploch 809-P, 808-P a 282-P).“ Toto je však v přímém rozporu se skutečností, když statutární město v rámci Územní studie předpokládalo umístění ploch 492-P, 808-P a 809-P do plochy B (bydlení) a v rámci Nového územního plánu k prvnímu veřejnému projednání tyto plochy zapracovávalo do plochy SO (plocha smíšená obytná). Nový Územní plán uvedeně nekonceptně mění.

K umístění plochy „objekt důležitý pro plnění úkolů Policie České republiky“

Účastník řízení nesouhlasí s umístěním plochy „objekt důležitý pro plnění úkolů Policie České republiky“ na pozemcích parc. č. st. 811/1; součástí pozemku je stavba, st. 5488; součástí pozemku je stavba, st. 10168; součástí pozemku je

stavba, st. 10169; součástí pozemku je stavba, 2436/6,5140 a 5141 vše v katastrálním území Pardubice, jak jsou tyto zaspány na LV č. 73199 pro vlastníka, Českou republiku s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Centrum služeb pro silniční dopravu, který je zpracován v Návrhu územního plánu následovně:

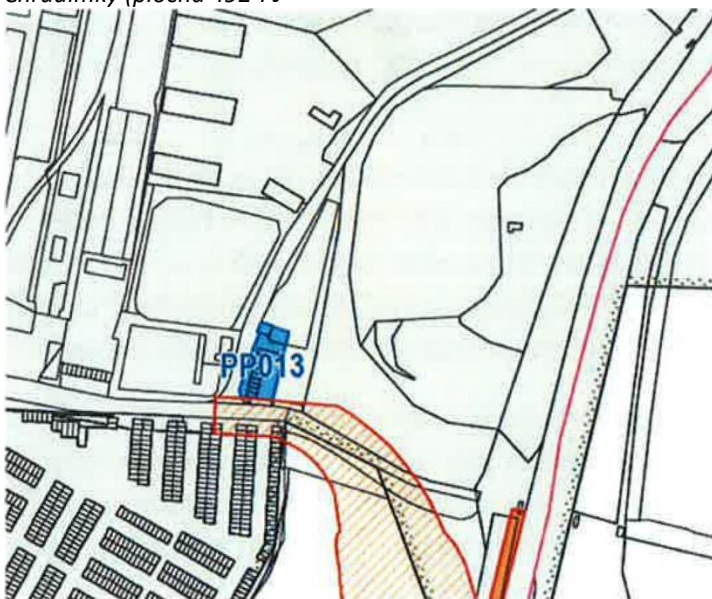


Účastník namítá, že Centrum služeb pro silniční dopravu je právnickou osobou, jejímž zřizovatelem je Ministerstvo dopravy¹. Ze zakladatelské listiny společnosti Centrum služeb pro silniční dopravu jednoznačně vyplývá, že její činnost je kontrolní, koordinující či dozorující a jednoznačně tato právnická osoba nevykonává činnosti Policie České republiky, a tedy její nemovitosti si z žádného důvodu nevyžadují zvláštní stupeň ochrany. Uvedené se konečně projevuje i ve skutečném užívání objektů, kdy se jedná o neoplocené zpevněné plochy, na kterých dochází ke školení řidičů a jiné osvětové činnosti, která však zcela jednoznačně může být provedena i v jakémkoli jiném areálu, a to bez jakéhokoli dopadu do bezpečnosti občanů nebo do plnění povinností Policie České republiky. Pokud cílem pořizovatele je dle bodu D.5.2. „*respektovat objekty a zařízení Policie ČR a Městské policie Pardubice*“ není uvedenou regulací zamýšleného záměru dosaženo, když tento chrání objekt, který s bezpečností ani výkonem činností Policie ČR ani Městské policie Pardubice nikterak nesouvisí.

K uvedenému Účastník řízení namítá, že stavební zákon neumožňuje pořizovateli uvedené plochy definovat. Pořizovatel je v tomto duchu pouze oprávněn stanovit plochy pro veřejně prospěšné stavby, což pořizovatel pro posuzovaný případ zcela správně nedělá, nakolik se nejedná o veřejně prospěšnou stavbu a takové určení by pro konkrétní území bylo příliš podrobnou regulací nahrazující územní rozhodnutí, kterou územní plán není oprávněn stanovit.

K umístění plochy PP013

Nový územní plán plochu PP013 definuje jako plochu „*přestavba bývalých vojenských objektů na parkovou plochu u Chrudimky (plocha 492-PJ)*“



De názoru Účastníka řízení se jedná o nedůvodné zakomponování plochy veřejného zájmu, kterou pořizovatel připravuje podmínky pro vyvlastnění pozemků fyzických osob, jejichž vyvlastnění se však k posuzované ploše jeví jako zcela nepřiměřené.

Pořizovatelem vymezená plocha veřejného prostranství o výměře cca. 500 m² (z čehož je 343 m² ve vlastnictví obce), navazující na hektarové plochy ve vlastnictví zadavatele na obou stranách řeky Chrudimky je zcela neproporcionálním zásahem do práv vlastníků pozemků parc. č. st. 5732, st. 5733, st. 5734, st. 5735, st. 5736, st. 5737, st. 5738, st. 5739, st. 5740 a st. 5741 vše v katastrálním území Pardubice. V porovnání s místními podmínkami okolí neexistuje žádný veřejný zájem na tom, aby uvedené plochy měly být veřejným prostranstvím.

Nehledě na uvedené, i kdyby takové veřejné prostranství obec zamýšlela udělat, lze takovým způsobem využít pozemek jakékoli plochy. Nechtě tedy pořizovatel, má-li zájem takovou plochu realizovat (byť k tomu není žádný důvod), vykoupí pozemky od jejich vlastníků. Pro jejich vyvlastnění zadavatel nikdy nesplní zákonné důvody, nakolik umístění plochy je zcela účelové, jedná se o projev libovůle pořizovatele a flagrantně projevuje nezáměr zadavatele, popř. pořizovatele o soukromé vlastnictví.

Ke koncepci krajiny

Východní část Pozemků odpovídající ploše 808-P je umístěna návrhem Nového územního plánu ve „specifické rekreační ploše - hromadná rekreace v zeleni“.

Cílem územního plánu je: „v maximální možné míře chránit a rozvíjet prostupnost území podél břehů Chrudimky v rámci krajinné integrační a kompoziční osy; zajistit veřejnou prostupnost sportovně rekreačního areálu Na Vinici; zajistit lepší prostupnost území přes řeku Chrudimku mezi lokalitami Višňovka a Pardubičky (např. umístěním lávek, mostů).“ Toto bude naplněno právě kvalitní zástavbou území. Plochy je třeba rekultivovat, stávající objekty odstranit a navrhnout umístění objektů nových, které uvedenou koncepci podpoří.

Soukromý investor však nikdy nebude realizovat parkové/rekreační úpravy vlastních pozemků v rozsahu 4,421 ha (plocha 808-P), nakolik je taková investice zcela nenávratná. Bez investice soukromého investora však nelze dosáhnout zamýšleného stavu (Pozemky ani jejich část pro rekreační účely nelze vyvlastnit) a okolí řeky Chrudimky bez soukromé investice nikdy nebude hezkým místem sloužícím k pobytu občanů města.

Pořizovatel postupuje v uvedeném území naivně, když předpokládá dosažení kvalitní hodnoty území bez konkrétního plánu jeho realizace. Výsledkem uvedené regulace je zablokování rozvoje území u řeky Chrudimky, které by mohlo být v případě jeho zastavění architektonicky citlivým způsobem územím v centru města, kde občané Pardubic budou moci vyhledat klid v krajině.

Pokud přitom zohledníme schválenou Územní studii, budou jejím prostřednictvím zamýšlené kvality území dosaženy. Odůvodnění Nového územního plánu předpokládá, že se budou „zlepšovat podmínky pěší a cyklistické rekreační prostupnosti břehů Chrudimky a Labe;“. K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že realizaci spojovacích chodníků i cyklostezek zamýšlí realizovat jako vyvolanou investici.



K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že zadavatel vlastní významnou plochu umístěnou oproti Pozemkům přes řeku Chrudimku, kde lze realizovat celoměstský lesopark se souvisejícím sportovně-rekreačním využitím. V takovém případě se omezení Pozemků jeví jako zcela nepřiměřené, nakolik zjevně nedosáhne zamýšleného cíle a současně je zjevně projevem nedůvodné snahy přenést budoucí rozvoj obce na soukromého vlastníka pozemků.

V tomto ohledu je upravený Nový územní plán **v zásadním rozporu se zásadou proporcionality**. Daného cíle bylo totiž možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, které by natolik [neproporcionálně] nezasahovaly do subjektivních veřejných práv vlastníků dotčených pozemků. Adekvátní zajištění zeleně totiž bylo dosaženo již v původním znění nového územního plánu. Dané území by přitom bylo provázáno lávkou s druhým břehem řeky a rekreační možnosti by byly více než dostačující. Nová výstavba by za prvé zajistila kvalitní prostupnost území z přilehlých čtvrtí do rekreační oblasti podél řeky a za řekou a za druhé by vznikla v souladu s principem „kompaktního města“, jak bylo odůvodněno výše.

Nedodržení požadavku na proporcionalitu je přitom jedním z důvodů pro případné zrušení změny územního plánu v souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu, např. s rozsudkem ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005 [740/2006 Sb. NSS],

Vymezování způsobu využití území v rámci procesu územního plánování může výrazným způsobem zasahovat do vlastnických práv vlastníků dotčených pozemků. Vlastnické právo je právem absolutním a je pod ústavní ochranou Listiny základních práv a svobod. Zásahy do vlastnického práva vlastníka dotčeného pozemku v důsledku územního plánování právní řád České republiky sice připouští, avšak za předpokladu, že tyto zásahy budou prováděny pouze v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším a nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. K tomu se vyjádřil Nejvyšší správní soud například ve svém rozhodnutí ze dne 21. 7. 2009, č. j. I Ao 1/2009-120: „**Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.**“

Změna způsobu využití plochy SO na RN je zhotovitelem obhajována odkazem na Územní studii krajiny SO ORP Pardubice, která ve své grafické části hodnotí předmětné území následovně:



Uvedená studie v rámci změnových listů pro posuzované území nenavrhuje žádné změny. V rámci karty obcí zpracovatel posuzované studie nedochází k žádným problémům k řešení (str. 114 karty obcí), které by s posuzovaným územím souvisely. Uvedená studie si jednoznačně nevyžádala nutnost provést změny, tak jak učinil zhotovitel, tedy provedené změny považuje Účastník řízení za provedené svévolně bez potřebného zákonného podkladu. Navíc posuzovaná studie není podkladem pro zpracování územního plánu a její zhotovitel není dotčenou osobou s možností uplatnit svá práva v procesu přijetí Nového územního plánu. I kdyby tuto studii zohlednil zhotovitel nad rámec své povinnosti, vyvolává uvedené pouze další otázku, proč tato studie byla zohledněna a Územní studie nikoli.

K zařazení části Pozemků do plochy zelené pásy a integrace krajiny / řek do města

Nový územní plán předpokládá následující zařazení části Pozemků do plochy zelené pásy a integrace krajiny / řek do města:

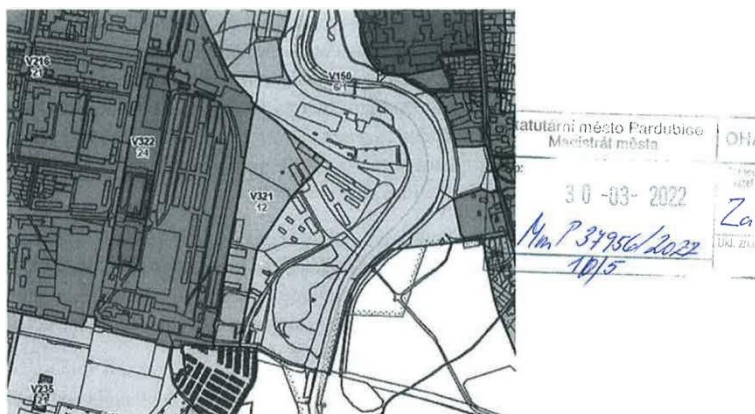


Účastník řízení namítá, že na zelený pás předpokládaný Novým v posuzovaném území nachází Účastník řízení by mělo dojít ke zúžení plochy zelené pásy a integrace krajiny / řek do města tak, aby z těchto ploch byly Pozemky vyňaty.

Pozemcích není umístěn žádný územním plánem. Právě naopak se zastavěné plochy. Dle názoru

K výškové regulaci území

Nový územní plán předpokládá následující výškovou regulaci území:



Účastník řízení navrhaná výšková

namítá, že regulace neodpovídá

dříve pořizovatelem schválené regulaci v Územní studii, podle které platí pro území následující výškový regulativ: „**Blok B.I je navržen v severozápadní části s maximální výškou římsy 32 metrů-10 NP. V jihovýchodním směru výška ustupuje**

až na 6 NP. **Maximální výška severovýchodního nároží navazuje na nejbližší objekt bytového souboru „Pod Vinicí“ s výškou 37 metrů- 12-ti podlažní.** Výškové uspořádání západní zóny vychází z tohoto nejvyššího bodu postupným snižováním bloků až na 4 NP v jižní části řešeného území. Výjimku tvoří poslední etapa budoucí přestavby stávajících obchodních center, kde jsou navrženy dvě souvislé výškové hladiny, na severu 5 NP a na jihu 4 NP. Sjednocení výškové hladiny do dvou horizontů při jednotné uliční čáře podporuje charakter ulice S. K. Neumanna jako městské třídy. Jednotlivé bloky jsou výškově vymezeny počtem procent z celkové zastavitelné plochy. Vzdálenosti mezi jednotlivými bloky vždy zajišťují dodržení nástupových vzdáleností a minimálně omezují tvarování hmotového návrhu budoucích projektů. Zásadním prvkem prostorového uspořádání je tedy postupné snižování maximální výšky od severozápadního rohu až na 4 podlaží na jihu a až na 2 podlaží na východě." Účastník řízení v souladu se schválenou Územní studií přistoupil v dobré víře k investicím do projektové dokumentace, přičemž do této dobré víry má být Novým územním plánem neoprávněně zasaženo.

Jak uvedeno výše, samotná Územní studie komplexně výškovou regulaci území řeší, přičemž urbanistický záměr je obdobný jako ten, kterého chce dosáhnout pořizovatel v Novém územním plánu. Pořizovatel však nijak neodůvodňuje změny, pro které mělo dojít ke změnám Územní studie.

Účastník řízení dále namítá, že výšková regulace **nezohledňuje aktuální stav území a do budoucna tím nedůvodně omezuje další rozvoj území.**

Objekty projektu „U Vinice“ (stavby realizované na pozemcích parc. č. mají 12 nadzemních pater (konstrukční výška jednoho patra se pohybuje kolem 3 metrů, tj. celková výše budovy je cca. 36 - 37 m), tedy jsou významně vyšší než navrhovaná výšková regulace v území (21 m). Pro urbanisticky přijatelný rozvoj území zohledňující dříve realizované stavby je nezbytné z těchto parametrů vycházet, koncepčně na ně navazovat a tyto upravovat v krajině postupně, aby nevznikaly dominanty v území z nemovitostí, které nemají odpovídající architektonickou hodnotu.

Plocha 279-P (pro účely výškové regulace plocha oddělená od V216) by měla být výškově regulována do 33 m objektů, nakolik přímo navazuje na aktuální zástavbu obdobné (dokonce vyšší) výšky a pro pohledové podmínky nepůsobí nikterak rušivě, když z pohledu ze západu je do značné míry zastíněna zástavbou komerčních ploch (Kaufland, retail park atp.) nepřilíší vysoké urbanistické hodnoty.

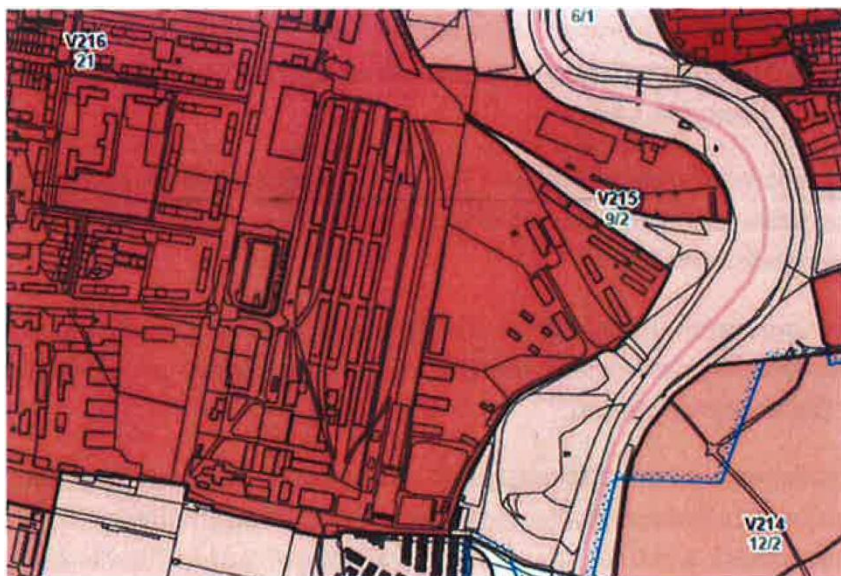
Plocha B09-P (pro účely výškové regulace plocha V321) by měla být výškově regulována do 16 m objektů, nakolik slouží jako přechodná zóna mezi zástavbou sídlištního typu a zástavbou rozvolněnou v nižších objektech umístěných v plochách 808-P. Uvedená výše je nárazníkovou výší na zónu západ a směrem na východ i jih bude postupně snižována o 3 metry.

Plocha 808-P (pro účely výškové regulace plocha oddělená od V150) by měla být výškově regulována do 16 m objektů, a to z důvodu, že Účastník řízení zamýšlí umístění dominantního objektu veřejného zájmu u vodní plochy (viz. příložené vizualizace). Ostatní stavby v uvedené ploše budou regulovány územní studií v hladině cca. 12 metrů.

Společně je uvedená výšková regulace zcela logickým způsobem zástavby postupně se snižujícím objemem staveb směrem křeče Chrudimce, kde vzdálenější objemnější stavby poskytnou odstínění oblasti od ruchu města a objemově drobnější stavby umožní užívat rozvolněnější zástavbu v lokalitu u řeky Chrudimky občanům Pardubic.

K uvedenému Účastník řízení dodává, že regulace plochy 808-P (6 metrů) natolik znemožňuje umístění staveb v plánované ploše RN (Hromadná rekreace v zeleni), že se plocha stává de facto nezastavitelnou, jen těžko si lze představit realizaci víceúčelových hřišť, tenisových kurtů, kurtů na beach volejbal, pódií a hledišť ve výšce do 6 metrů.

K uvedenému Účastník řízení dodává, že zhotovitel uvedl na opakovaném veřejném projednání veřejnost, a tedy i Účastníka řízení v omyl, když sdělil, že v lokalitě S.K. Neumanna „ke změně limitů, to nejsou limity, to jsou podmínky využití ploch a podmínky prostorového uspořádání, nedošlo.“ Uvedené prohlášení ve vztahu k výškové regulaci neodpovídá skutečnosti, což Účastník řízení dokládá výřezem výškové regulace k prvnímu veřejnému projednání, podle kterého jsou plochy 279-P, 808-P a 809-P ve výškové regulaci 21 m (plocha V216). Došlo tedy ke zcela zásadnímu snížení výškové regulace.



Pan Petr Kvaš, zástupce zadavatele, na jednání zastupitelstva města Pardubic konaném dne 24.03.2022 opakovaně prohlásil, že v diskutovaných lokalitách, tedy i na Pozemcích nedošlo ke snížení výškové regulace. Uvedené neodpovídá skutečnosti, když plochy 808- P a 809-P byly původně ve výškové hladině 21 metrů a po úpravě pro opakované veřejné projednání jsou v hladině 12, resp. 6 metrů, tedy jednoznačně došlo ke snížení výšky zastavění pozemků.

Nízký výškový limit v posuzované lokalitě rovněž kritizovali členové komise pro architekturu a urbanismus na svém jednání konaném dne 10.03.2022 a na jednání zastupitelstva města Pardubic mimo jiné paní Helena Dvořáčková, která uvedla, že: „Co se týče S.K. Neumanna, tak tam máme metry jenom proto, že ta územní studie už je zaregistrována, to znamená počet pater je tam daný.“

Účastník řízení dále pro právní jistotu doplňuje časovou osu vývoje výškové regulace v území:

- Dle aktuálně platného územního plánu neexistuje výškové omezení zástavby;
- Dne 26.06.2020 nabyla platnosti Územní studie, tedy zadavatel rozhodl o výškové - regulaci území;
- Dne 27.05.2021 bylo v důsledku pořízení Územní studie přijato usnesení zadavatele, kde byl zhotoviteli udělen pokyn: „*Ponechat veškeré zastavitelné plochy dle současně platného územního plánu jako zastavitelné i v novém územním plánu v intencích platného ÚP.*“ Usnesení bylo schváleno následovně: pro 27, proti 5, zdrž. 4, nehl. 1.
- Dne 15.02.2022 byla vyvěšena Vyhláška, kde Územní studie nebyla reflektována, a kde se pro území S.K. Neumanna snížili výškové limity (s výjimkou výškových limitů pro obchodní domy, které již jsou realizované),

Z uvedeného běhu událostí nabyl Účastník řízení jednoznačně oprávněného dojmu, že Územní studie bude v Novém územním plánu reflektována úpravou výškové regulace.

K uvedenému však přes výše uvedené nedošlo. Tím se návrh Nového územního plánu dostává do **zásadního rozporu s principem proporcionality** a judikaturou Nej vyššího správního soudu popsanou výše.

Nový územní plán totiž dostatečně neodůvodňuje, proč byla výšková regulace zavedena právě v takto nízko nastavené úrovni. V tomto ohledu je odůvodnění Nového územního plánu také **nepřezkoumatelné**.

Rozpor s principem proporcionality je dán tím spíše, že se již zpracovaná Územní studie zabývá výškovou regulací zcela odlišně způsobem, který je adekvátní vzhledem k dotčeným vlastnickým právům.

Rozpor s požadavkem na přezkoumatelnost důvodů pro Nový územní plán je evidentní v tom, že ačkoliv byla Územní studie zpracována, Nový územní plán se s ní co do výškové regulace nevyrovnává, a ani neodůvodňuje, proč ji nezohlednil. To vše při porušení § 25 stavebního zákona, který jednoznačně zakotvuje, že Územní studie slouží jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace, a tedy od ní není možné odhlédnout.

Ke struktuře zástavby

Nový návrh územního plánu předpokládá následující strukturu zástavby:

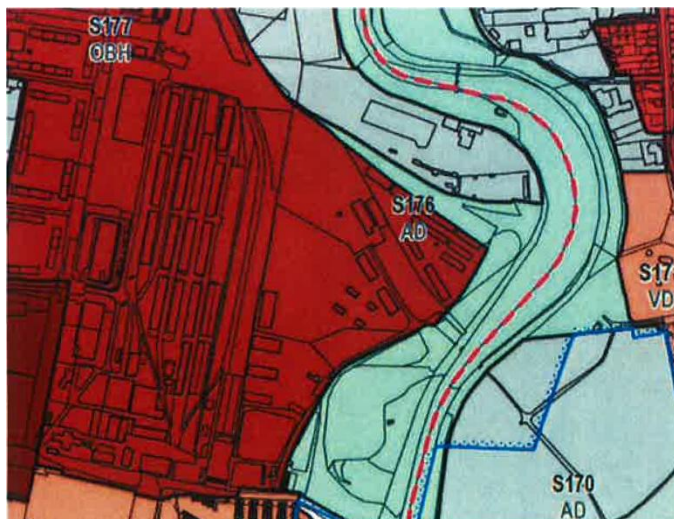


Dle názoru Účastníka řízení je rozmístění ploch struktury zástavby nekoncepční a znemožňuje dosažení účelů stanovených územním plánem. Struktura zástavby je v rozporu se schválenou Územní studií, podle které Účastník řízení v dobré víře postupuje.

Struktura zástavby RD je natolik volná, že znemožňuje stavební využití plochy 808-P, a to ať už ve stavu navrhovaném Novým územním plánem tak stavu navrhovaném Účastníkem řízení. Dle návrhu Nového územního plánu mají být umísťovány v ploše hřiště, které z povahy nemohou být předpokládánou „objemově a měřítkově drobnou zástavbou“. Účastník řízení s ohledem na uvedené navrhuje plochu 808-P umístit do struktury zástavby OBD - otevřená bloková drobná zástavba.

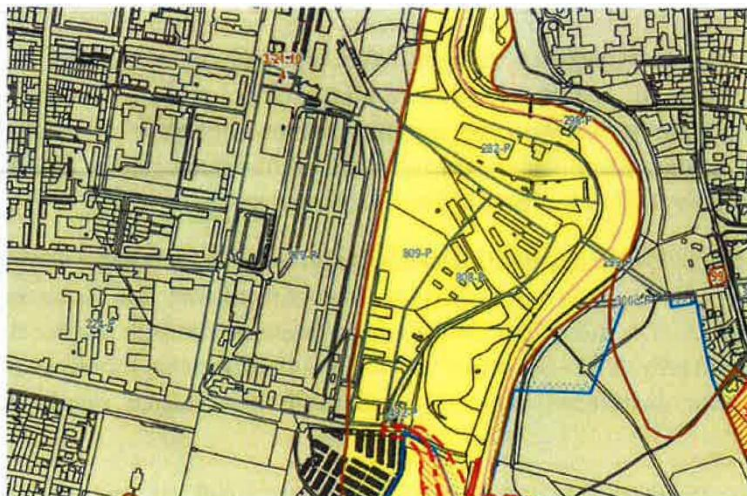
Umístění plochy 809-P do plochy OBD není odůvodněno a vylučuje stavební užití plochy, a to ať už ve stavu navrhovaném Novým územním plánem tak stavu navrhovaném Účastníkem řízení. Účastník řízení s ohledem na uvedené navrhuje plochu 808-P umístit do struktury zástavby OBH - otevřená bloková hmotná zástavba. Hmotové omezení užití území je přitom dostatečně zajištěno prostřednictvím dalších regulativů (výškové omezení atp.).

K uvedenému Účastník řízení dodává, že zhotovitel uvedl na opakovaném veřejném projednání veřejnost, a tedy i Účastníka řízení v omyl, když sdělil, že v lokalitě S.K. Neumanna „ke změně limitů, to nejsou limity, to jsou podmínky využití ploch a podmínky prostorového uspořádání, nedošlo.“ Uvedené prohlášení ve vztahu k regulaci struktury zástavby neodpovídá skutečnosti, což Účastník řízení dokládá výřezem regulace struktury zástavby k prvnímu veřejnému projednání, podle kterého jsou plochy 279-P, 808-P a 809-P v regulaci struktury zástavby OBH (plocha S177). Došlo tedy k zcela zásadnímu omezení zastavitelnosti Pozemků.



K ochraně ZPF

Nový návrh územního plánu předpokládá následující ochranu ZPF, kdy žlutě vyznačená plocha má být zahrnuta pod ochranu I. třídy ZPF:



Účastník řízení předně namítá že pořizovatel nemá zákonný podklad pro zapracování ploch zemědělského půdního fondu do Nového územního plánu.

Dle § 1 odst. 2 zákona o zemědělském půdním fondu platí, že: „*Zemědělský půdní fond tvoří pozemky zemědělsky obhospodařované, to je orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty a půda, která byla a má být nadále zemědělsky obhospodařována, ale dočasně obdělávána není.*“ Výše zakreslené pozemky nejsou zemědělsky obhospodařované, což Účastník řízení dokládá ortofoto mapou, na které je patrné rozsah zastavěných ploch:



Charakterem se jedná o území tzv. brownfieldu, které nemá z pohledu ochrany krajiny a zejména půdního fondu žádnou hodnotu. Uvedené je konečně projevono skutečností, že na listu vlastnictví týkajících se Pozemků poznámka o ochraně zemědělského půdního fondu není uvedena, a to zcela správně, nakolik skutečné využití Pozemků zcela zjevně vylučuje hospodářské využití půdy.

Účastník řízení doplňuje, že i kdyby přes výše uvedené vznikly rozpory o tom, zda je konkrétní pozemek pod ochranou ZPF, rozhoduje o uvedeném dle § 1 odst. 4 zákona o zemědělském půdním fondu v pochybnostech orgán ochrany zemědělského půdního fondu, kterým je ve smyslu § 15 písm. a) zákona o zemědělském půdním 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, čím porušuje čl. 2 odst. 3 Ústavy České republiky a čl. 2. odst. 2 Listiny základních práv a svobod, podle nichž lze státní moc uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. **Stavební zákon při zpracování územního plánu uvedenou regulaci neumožňuje.**

Pořizovatel zpracováním uvedených skutečností do Nového územního plánu zcela pošlapal procesní práva vlastníků pozemků, když v uvedené činnosti má příslušný úřad **rozhodovat**, tj. vést správní řízení a rozhodnout dle správního řádu, tedy za účasti vlastníků pozemků. V takovém případě přísluší vlastníkům jako účastníkům řízení opravné prostředky a jiné vyšší procesní prostředky ochrany (nahlédnutí do spisu, ochrana proti podjatosti, řádné a mimořádné ochranné prostředky včetně soudního přezkumu atp.), které prostřednictvím Nového územního plánu pořizovatel vlastníkům uzmul, čímž porušil ústavní právo vlastnit majetek dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, podle kterého platí, že vlastnické právo všech vlastníků má **stejný zákonný obsah a ochranu**. Stejná ochrana však zcela zjevně není zajištěna, když pro jednoho vlastníka je vedeno řízení dle části druhé správního řádu a pro jiné (méně šťastné) je vedeno řízení dle části šesté (vydání opatření obecné povahy v podobě územního plánu).

V tomto ohledu je nesrozumitelné, jak může být daná plocha součástí zemědělského půdního fondu, a zároveň plnit deklarované rekreační účely. Tyto dvě okolnosti jdou totiž proti sobě. Vytvoření zemědělsky obdělávané půdy téměř uprostřed města je navíc nanejvýše nevhodné. Není ani zřejmé, jak by tato půda mohla být zemědělsky obhospodařována, jak by mohl probíhat příjezd zemědělské techniky přes přilehlé obytné čtvrti atd.

Výkres ZPF_10000 pro danou lokalitu uvádí zřejmě BPEJ 3.56.00 v I. třídě ochrany. Ta je ale definována jako „*Fluvizemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkční.*“ Dané pozemky přitom nemají v katastru nemovitostí přiřazenu BPEJ a jsou již na první pohled z velké části zastavěné. Jedná se o manipulační plochy, zastavěné plochy, případně sportoviště a ostatní plochy, každopádně plochy, jejichž **produkční** potenciál je nulový. Je nepřezkoumatelné, proč byly takto plochy zařazeny do ZPF. Z důvodu nepřezkoumatelnosti je nutné znovu plochy projít a věc opětovně veřejně projednat. Grafická část **Nového územního plánu II_3_I_vykres_ZPF_10000 je pro uvedené důvody nezákonná.**

K uvedenému Účastník řízení dodává, že uvedená plocha je vyznačena rozporně s odůvodněním, podle kterého platí, že: „*Dále uvedené plochy **nepředstavují zábor ZPF, neboť jsou vymezeny mimo pozemky ZPF a nejsou předmětem vyhodnocení:** 001 b-Z, 002- Z, 006-Z, 011b-Z, 015-Z, 020-P, 035a-P, 057-Z, 064-P, 077-P, 081-P, 085-P, 087-P, 088-P, 090b-Z, 090c-P, 090d-Z, 092-Z, 094a-Z, 094b-Z, 096b-Z, 097-Z, 147-P, 098b-Z, 101-Z, 110-P, 111-P, 116-P, 121b-Z, 124-P, 128-P, 155-P, 168-P, 171-P, 174-P, 179-P, 184-P, 185-P, 188-P, 189-P, 190-P, 191-P, 192-P, 193-P, 195-P, 196-P, 206b-Z, 209-P, 218-P, 220a-P, 220c-P, 224- P, 225-Z, 233-P, 239-P, 250-P, 254-P, 259-P, 279-P, 282-P, 298-P, 299-P, 300c-P, 302-P, 305- P, 306-P, 307-P, 316-Z, 324-P, 360-Z, 368a-P, 370a-P, 372a-Z, 372b-Z, 373-Z, 387-Z, 521-K, 522-K, 533-K, 558-K, 567-K, 584-K, 601-K, 616-K, 620a-K, 620b-K, **808-P, 809-P, 813-P.***“

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.**

K uvedenému Účastník řízení uvádí, že zhotovitel navrhuje rozvojové plochy na místech, které jsou pod ochrannou ZPF, jako např. v uvedených plochách:

- (i) Plochy 223f-Z a 223a-Z jsou vymezeny v ploše ochrany zemědělského půdního fondu;
- (ii) Plocha 245c-Z je vymezena v ploše ochrany zemědělského půdního fondu a současně v ploše odvodňovacího zařízení;
- (iii) Plocha 271b-Z je vymezena v ploše ochrany zemědělského půdního fondu;
- (iv) Plochy 431-Z a 432-Z jsou vymezeny v ploše ochrany zemědělského půdního fondu;
- (v) Plochy 324-P, 325-Z, 453b-Z, 334b- Z, 330-Z, 416-Z a 415-Z jsou vymezeny v ploše ochrany zemědělského půdního fondu;
- (vi) Plocha 810-Z je vymezena v ploše ochrany zemědělského půdního fondu.

Přitom Pozemky, které nejsou pod ochranou zemědělského půdního fondu jsou z pohledu ochrany krajiny daleko vhodnější volbou pro jejich zástavbu.

Podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., je přitom možné 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. Existence jiného převažujícího zájmu není v odůvodnění územního plánu prokázána, ani dostatečně odůvodněna. To platí tím spíše, že by bylo možné novou zástavbu umístit na Pozemcích, které nejsou součástí ZPF a které tvoří brownfield. Podle přílohy Metodického pokynu Ministerstva životního prostředí č. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb. „[d]o I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze

zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu. Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.“

Postup, kdy by byly vyjímány ze ZPF plochy pro účely zástavby, ale zároveň by nedošlo k rekultivaci existujících brownfieldů, které by byla z hlediska veřejného zájmu na ochraně ZPF pro daný účel jednoznačně vhodnější, je v zásadním rozporu s § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb, a judikaturou správních soudů k tomuto ustanovení (zejména např. rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 187/2017 - 327 ze dne 30. ledna 2020),

K nesprávně vyznačenému hospodářskému lesu

Nový návrh územního plánu předpokládá umístění hospodářského lesa v okolí vodní plochy mezi mosty Zeleňák a Červeňák.



Účastník řízení předně namítá, že dle § 48 odst. 1, písm. b) zákona o lesích platí, že: „Obecní úřady obcí s rozšířenou působností rozhodují o prohlášení pozemku za pozemek určený k plnění funkcí lesa.“ Dle § 48a odst. 1, písm. a) zákona o lesích platí, že: „Krajský úřad rozhoduje o zařazení lesů do kategorie lesů ochranných, lesů zvláštního určení a o vyřazení lesů z těchto kategorií (§ 7 odst. 2, § 8 odst. 3), s výjimkou vojenských lesů uvedených v § 47 odst. 2.“ Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že určení ploch lesu zvláštního určení (§ 8 lesního zákona) a lesu hospodářského (§ 9 lesního zákona), 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 jaký druhem lesa dle lesního zákona, přisvojuje si samospráva neoprávněně a ve výslovném rozporu se zákonem státní moc, čím porušuje čl. 2 odst. 3 Ústavy České republiky a čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod, podle nichž lze státní moc uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon. Stavební zákon při zpracování územního plánu uvedenou regulaci neumožňuje.

Pořizovatel zpracováním uvedených skutečností do Nového územního plánu zcela pošlapal procesní práva vlastníků pozemků, když v obou činnostech mají příslušné úřady (což není magistrát města Pardubice) **rozhodovat**, tj. vést správní řízení a rozhodnout dle správního řádu, tedy za účasti vlastníků pozemků. V takovém případě přísluší vlastníkům jako účastníkům řízení opravné prostředky a jiné vyšší procesní prostředky ochrany (nahlédnutí do spisu, ochrana proti podjatosti, řádné a mimořádné ochranné prostředky včetně soudního přezkumu atp.), které prostřednictvím Nového územního plánu pořizovatel vlastníkům uzmul, čímž porušil ústavní právo vlastnit majetek dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, podle kterého platí, že vlastnické právo všech vlastníků má **stejný zákonný obsah a ochranu**. Stejná ochrana však zcela zjevně není zajištěna, když pro jednoho vlastníka je vedeno řízení dle části druhé správního řádu a pro jiné (méně šťastné) je vedeno řízení dle části šesté (vydání opatření obecné povahy v podobě územního plánu).

Grafická část Nového územního plánu II_3_2_vykres_PUPFL_10000 je pro uvedené důvody nezákonná.

Přes výše uvedené Účastník řízení dále namítá, že výše zakreslené plochy nejsou lesem a tím spíše ne lesem hospodářským. Po západní straně vodní plochy se nejedná o les, nakořik je ve stávající krajině pouze osázena hráz vodní plochy v šíři několika málo metrů (v takovém případě se nemůže jednat o les, nakořik ploše chybí souvislost, velikost a hospodářský důvod existence). Na straně východní je sice pruh zeleně o něco širší (cca. 50 m) avšak hospodářskému využití lesa nedochází, nakořik je les velmi špatně přístupný.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že na pozemku parc. č. 2445/1 v katastrálním území Pardubice, kde je les v návrhu Nového územního plánu zakreslen, les není umístěn v celé ploše, a proto Účastník řízení navrhuje vynětí tohoto pozemku z uvedené plochy. Zde Účastník řízení dodává, že les není stanoven rozsahem vlastnictví společnosti Lesy České republiky, s.p., byť evidentně pořizovatel bez dalšího rozmyslu z takového rozsahu vycházel, což Účastník řízení dokládá zákresem pozemků společnosti Lesy České republiky, s.p. v katastrální mapě.



Uvedené se systematicky projevuje i na jiných místech (např. pozemek parc. č. 52/33 v katastrálním území Pardubice, kde je les vyznačen v ploše dle vlastnictví pozemku společnosti Lesy České republiky, s.p., byť v okolí je nepochybně souvislá zalesněná plocha ve vlastnictví města Pardubice, která z Účastníkovi neznámých důvodů ochranu lesa dle názoru zpracovatele nevyžaduje). K těmto dalším místům, které se přímo nedotýkají Pozemků se Účastník řízení dále vyjadřovat nebude, ale právě tyto pozemky nejlépe prezentují nekoncepční zachycení ploch lesa výlučně okopírováním katastrální mapy s vyznačením vlastnictví společnosti Lesy České republiky, s.p.

Závěrem Účastník řízení doplňuje, že nehlédě na regulaci územního plánu existují veřejnoprávní omezení s nakládáním se zelení v rámci výstavby staveb (povolání ke kácení atp.). Nekoncepční rozšíření hospodářského lesa dle Nového územního plánu i na plochy, kde hospodářský les neexistuje, nezvyšuje stupeň ochrany aktuálně vzrostlé zeleně, určení plochy do ploch ZV (což Návrh územního plánu předpokládá) pouze omezuje stavební využití okolních pozemků, které však mohou přesun z městské zástavby do volnější (kultivované) přírody značně ulehčit a činit ho tak pro uživatele veřejného prostranství přístupnější.

Okolí Chrudimky jako významný sportovně rekreační areál

Účastník řízení namítá, že okolí Chrudimky nikdy nebylo a ani aktuálně není významným sportovně rekreačním areálem. Aktuálně se jedná ve většinové ploše o pozemky bývalého brownfieldu (bývalých kasáren) a v menšinovém případě o neupravené zelené plochy bez větší přírodní hodnoty tvořené náletovými rostlinami.

Účastník řízení s ohledem na uvedené nesouhlasí s označením Pozemků, resp. jejich částí jako pozemků, na kterých je umístěna plocha významného sportovně rekreačního areálu.

Ke změnám podmínek využití plochy SO (plocha smíšená obytná), B (bydlení) a RN (hromadná rekreace v zeleni)

V rámci Nového územního plánu byl zpracován nový regulativ týkající se ploch SO, kde bylo nově zpracováno následující: „při umístění nových staveb a změnách stávajících staveb je nutné dodržet [i] maximální výšku zástavby dle příslušné zóny určující maximální výšku zástavby vymezené ve výkresu I2b.1 Výkres prostorového upořádání území - maximální výšky zástavby (ii) podmínky struktury zástavby dle příslušné zóny určující typ struktury zástavby vymezené ve výkresu I2b.2 Výkres prostorového upořádání území - typy struktury zástavby (iii) míru zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení a max. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní (iv) podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.“

V současné výškové regulaci a regulaci struktury zástavby s uvedeným omezením Účastníka řízení nelze souhlasit, naopak je v rozporu s Územní studií i Vedeným stavebním řízením.

Co se týče regulativu míry zastavění pozemku, resp. regulativu v podílu zeleně, má Účastník řízení za to, že v ploše SO, která je primárně plochou obytnou, je nedůvodně preferovaný způsob zastavění stavbami občanského vybavení, pro

keré lze pozemek zastavit do 60% (podíl zeleně je 20%) oproti stavbám pro bydlení, pro které lze pozemek zastavit do 40% (podíl zeleně je 40%). Navíc je plocha SO svým charakterem plocha umožňující nej hustší zástavbu na úrovni zástavby krajského města. Regulativ zastavenosti 40% pro stavby pro bydlení se v této ploše jeví jako zcela jdoucí proti smyslu dané plochy. V konečném důsledku neexistuje způsob, jak pro případ požáru nebo jiné fatální škody na budově v historickém centru města tuto budovu realizovat znovu, nakolik obsazení takové proluky nikdy nenaplní předpokládaný regulativ.

Navíc uvedený regulativ je jakýmsi zdvojením regulativu prostorového uspořádání, kterým se zhotovitel snaží dosáhnout shodných cílů (průstupnost/komplexnost území, hustota zástavby, prostorové uspořádání). Když však oba regulativy uplatníme v konkrétním případě, tyto omezení zastavitelnosti pozemku neoprávněně násobí až do absurdních situací. Dopadem obou omezení je nepochybně nemožnost umísťovat stavby v místech, kde již nyní zástavba umístěna je a potřeba vyvstane v důsledku fatálních škod, popř. při dostavbách/nástavbách/přístavbách/stavebních úpravách. V aktuálně nezastavěných pozemcích uvedená regulace vede k nesmyslnému rozvolňování zástavby (a to v plochách SO pro nej hustší zástavbu!), která s sebou nese významné negativní rysy, jako je protahování vzdáleností (občané budou nuceni cestovat delší trasy často nekvalitní sídlištní zelení), které se v konečném důsledku projeví v zahuštění dopravy. Každé město a tím spíše město krajské potřebuje v určitých plochách realizovat hustou zástavbu, aby si zachovalo např. ráz historického centra a kompaktnost města. Při zpracování územního plánu je totiž třeba si uvědomit, že právě kompaktnost města je rozhodujícím kritériem při hodnocení města z pohledu kvality života. Pokud v rámci města je třeba pro základní úkony (odvedení dětí do školy, školky, vyřízení pochůzky na úřadech, nákup) užívat automobilu, nakolik vzdálenosti nejsou docházkové, město pro své občany nepředstavuje dobré místo k životu.

Účastník řízení se snaží pochopit záměr zhotovitele, regulovat rozsah zeleně v jednotlivých plochách. Sám Účastník řízení totiž při zástavbě Pozemků již v Územní studii i ve Vedeném stavebním řízení počítá se zřízením kvalitního veřejného prostoru plného zeleně (v rámci zóny západ plánuje souvislý pruh parků, s vodními i dětskými prvky), tedy záměr zhotovitele rozvíjet město tak, aby pro občany byly k dispozici zelené plochy, akceptuje a dále provádí. Zavedenou regulací však dochází Účastník řízení k názoru, že by i Účastníkem řízení velkoryse navržené zelené/veřejné plochy nebyly pro naplnění limitu dostatečné.

Shodně se Účastník řízení vyjadřuje i k regulaci plochy B (bydlení), která nově stanovenými regulacemi zeleně a zastavěné plochy nutně dojde ke stejným problémům s využitím pozemků jako plocha SO. S ohledem na skutečnost, že plochy SO a B jsou majoritní plochy pro bydlení na území města Pardubic, je uvedená regulace obou uvedených ploch zcela klíčovým problémem, který bude komplikovat jakýkoli další rozvoj města.

Shodně se Účastník řízení vyjadřuje i k regulaci plochy RN (hromadná rekreace v zeleni), která nově stanovenými regulacemi zeleně a zastavěné plochy dochází ke zcela absurdnímu způsobu zastavění ploch. V konkrétním případě plochy 808-P o výměře 4,421 ha, je zastavitelná plocha pouze 4.421 m² (aktuálně je však zastavěno přes 23.000 m², jak dokládá Účastník řízení níže), přičemž na uvedené ploše zhotovitel předpokládá realizaci staveb typu přírodní koupaliště, otevřená pódia a hlediště pro kulturní produkci pod širým nebem atp.



K rozsahu aktuálního zastavění Účastník řízení doplňuje, že aby došlo k teoretické možnosti umístit jakoukoli stavbu, bude současně nutno odstranit stavby v rozsahu plochy cca. 19.000 m². Aktuálně je totiž zvažovaná kapacita natolik překročena, že i kdyby Účastník řízení skutečně zamýšlel na ploše RN (hromadná rekreace v zeleni) realizovat např. dětské hřiště, musel by provést investici spojenou s odstraněním staveb na ploše cca. 19.000 m² a provést související

rekultivaci a z uvedených ploch učinit plochy zelené. Takové dětské hřiště by se rázem stalo jedním z nejdražších dětských hřišť na světě. **Uvedený příklad přitom platí pro jakýkoli záměr umísťovaný do uvedené plochy, kam již nelze umístit vůbec nic, nakolik je kapacita území stávajícím stavem překročena více než pětinasobně.**

Závěrem Účastník cituje zástupce zhotovitele, který na společném veřejném projednání sdělil, že „nemůžu mít zastavitelnou plochu zpátky na pole“, čímž popisoval skutečnost, že zastavitelné pozemky nelze zařadit do ploch nezastavitelných. Účastník řízení namítá, že přesně toto se u plochy 808-P stalo, když nastavená kapacita zastavěnosti je natolik nízká, že v konečném důsledku je na roveň postavená situace, kdy nelze pozemek zastavit vůbec.

Uvedenou regulací dojde v ploše 808-P k zakonzervování stávajícího stavu, který však nepřináší okolnímu prostředí žádnou hodnotu.

K uvedenému Účastník řízení dodává, že zhotovitel uvedl na opakovaném veřejném projednání veřejnost, a tedy i Účastníka řízení v omyl, když sdělil, že v lokalitě S.K. Neumanna „ke změně limitů, to nejsou limity, to jsou podmínky využití ploch a podmínky prostorového uspořádání, nedošlo.“ Uvedené prohlášení ve vztahu k výše popisovanému koeficientu zastavěnosti a zeleně neodpovídá skutečnosti.

Vizualizace území

Účastník řízení upozorňuje, že koncepce rozvoje Pozemků již existuje. Tato koncepce je veřejnosti přístupná formou videa na webových stránkách <https://www.ucervenaku.cz/>. Uvedená koncepce jednoznačně dodržuje urbanistický ráz zamýšlený zhotovitelem, tj. z husté, prostorově objemné a vysoké zástavby navazující na pruh obchodních areálů u S.K. Neumanna dále ustupuje do drobnějších a nižších bytových domů a končí solitérními objekty u řeky, kde jsou umístěny stavby s vysokým koeficientem zeleně. Mimo to dochází k umístění staveb sloužících veřejnosti u vodní plochy, její rekultivaci a přípravě pro veřejné užívání. Celkový urbanistický ráz tedy není v rozporu se zhotovitelem požadovaným využitím území, které se postupným snižováním a rozvolňováním směrem k řece jeví z pohledu urbanistického jako jediné správné řešení. Účastník řízení však nesouhlasí, jak uvedl v těchto námitkách s tím, aby parametry, a tedy i vizualizace a stávající územní studie byly překonány, a to v situaci, kdy vlastně na koncepci panuje široká shoda.

Co se týče zóny východ doplňuje Účastník řízení, že její další rozvoj bude mít pořizovatel pod kontrolou při schvalování územní studie, tj. umístění plochy do plochy B v tuto chvíli neznamena, že developer pozemek zcela vytěží a zastaví ho v maximální možné ploše. Rozsah zastavění a celkový urbanistický směr lokality bude projeven územní studií zóny východ, což konečně Účastník řízení těmito námitkami navrhuje.

Důkaz: Vizualizace zástavby Pozemků

5. Následky nezohlednění námitek Účastníka řízení

Neakceptováním námitek Účastníka řízení by vznikla 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. V daném případě byla výstavba v území podmíněna vydáním územní studie, je tedy aplikovatelné ustanovení § 102 odst. 4 stavebního zákona a již z tohoto důvodu má Účastník řízení nárok na náhradu škody. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona k tomu výslovně uvádí, že: „*vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku...*“.

Nárok na náhradu škody však vyplývá již z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

V daném případě dochází k (navíc nedůvodnému a nelegálnímu) omezení možnosti využití vlastnického práva Účastníka řízení oproti stávajícímu stavu, a to ať už výskovou regulací nebo možností využití jeho Pozemků. Přímou aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod potvrzuje i judikatura českých soudů, lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR č.j. III. ÚS 950/17 ze dne 19. prosince 2017. Lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Např. v rozsudku č.j. č. j. 12 Co 43/2021- 148 z 20. 4. 2021 Městský soud v Praze potvrdil napadený rozsudek, který přiznal náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy) a konstatoval;

„V tomto případě nebyl žalobou uplatněn nárok na náhradu podle § 102 StavZ, ale jak je přímo v žalobě uvedeno, žalobci již vyšli ze závěrů Ústavního soudu v nálezu sp.zn. III. ÚS 950/17 a domáhali se náhrady za omezení svého vlastnického práva. ... V souzené věci však soud 1. stupně v souladu se žalobou vycházel z přímo aplikovatelného čl. 11 odst. 4 ZLPS.“

Vztah mezi § 102 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:

- Vynaložené náklady na projektovou dokumentaci pro umístění a povolení staveb připravované v souladu s touto studií
- Snížení hodnoty pozemků v důsledku [nedůvodné] výškové regulace
- Snížení zisku z projektu, projektovaného v souladu se stávajícím územním plánem a Územní studií spojeného se snížením počtu realizovaných bytů
- Snížení hodnoty pozemků v důsledku omezení zastavitelnosti

Výši škody způsobené takto nezákonně upraveným Návrhem územního plánu nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově odhadujeme její výši k dnešnímu datu na minimálně 150.000.000,- Kč.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že bankovní financování Pozemků předpokládá plnou zastavitelnost Pozemků v souladu s Územní studií. Pokud by mělo dojít k přijetí Nového územního plánu, dostane se Účastník řízení do porušení úvěrové smlouvy a hrozí, že banka zesplatní jeho úvěr. Uvedená situace by natolik vážně zasáhla ekonomickou situaci Účastníka řízení, že by mohla být pro Účastníka řízení likvidační. Uvedené závazky vůči bance přitom Účastník řízení převzal v dobré víře ve stávající i pořizovatelem budoucí proklamace o možnosti zastavění Pozemků.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že stávající situace na trhu s bydlením je pro obyvatele Pardubic zcela neúnosná. Uvedené se týká zejména mladých rodin, které již nejsou schopny naplnit zcela základní životní potřebu bydlení, když vlastnické bydlení jim je cenově vzdáleno a nájemní bydlení jim pro zvyšující se nájemné neumožňuje naspořit ani na vlastní zdroje pro koupi bytu za užití hypotečního úvěru. Účastník řízení upozorňuje, že jediným východiskem, jak zlepšit trh bydlení pro občany Pardubic, je v dostatečném rozsahu rozšířit nabídku bytů, které sníží obecnou cenovou hladinu, nebo alespoň zpomalí její budoucí růst. V opačném případě se každý byt stává vzácnějším a jejich kupujícím nezbývá než za uvedenou vzácnost zaplatit vysokou kupní cenu, která je však již nyní za reálnými možnostmi kupní síly obyvatel.

Územní plán má za cíl stanovit udržitelný rozvoj území dle jeho potřeb, tj. zejména dle potřeb obyvatel, který dané území obývají. Pokud dojde k přijetí Nového územního plánu v návrhu, ve kterém byl předložen k opakovanému projednání, dojde k významnému omezení budoucích kapacit bydlení, což nevyhnutelně povede k zchudnutí obyvatel města, kteří budou mnohdy i celoživotně bydlet v nájmu bez šance zaopatřit se na stáří vlastním bydlením. Uvedené by nikdy nemělo být cílem zpracovatele územního plánu a tím méně zastupitelů města, kteří by měli uvedené zájmy občanů hájit.

Účastník řízení doplňuje, že výše uvedených nedostatků si je zadavatel velmi dobře vědom, když na jednání zastupitelstva města Pardubic konaném dne 24.03.2022 uvedla např. paní Helena Dvořáčková následující: „S.K. Neumanna jak všichni víte, tady byla před dvěma lety zaregistrována způsobem, který se třeba komisi pro urbanismus a architekturu vůbec nelíbil, územní studie a developer podle té zaregistrované územní studie začal pracovat. V tuhle chvíli mu ale limit výšky v území sundává tu zástavbu o 15 metrů dolů. On tam projektuje a pokouší se povolovat 12 patrové domy s výškou 36 m, kde výškový limit je v územním plánu (Novém územním plánu - pozn. Autora) pouze 21. **Jestliže šly vedle postavit dvanácti třinácti patrové domy IP stavu a žádný limit ani od armády ani od nikoho jiného tam nebyl, tak nevidím důvod proč by nemohly být ty bytové domy o stejné výšce v téhle lokalitě nehlédě na to, že vlastně se ktomu developerovi chováme jako zlobivý bratr, protože my jsme to sice jednou něco povolili, ale teď se nám to přestalo líbit, tak z hrušky dolů a sundáš baráky o patnáct metrů. To si myslím, že není chování slušného člověka.**“

6. Právní posouzení legality

Novým územním plánem pořizovatel zcela nezákonně rozšiřuje své pravomoci, čímž překračuje zákonné limity pro vymezení ploch dle § 43 odst. 2 stavebního zákona. Uvedené ustanovení pořizovatel vykládá zcela nekoncepčně šířeji,

než je jeho textace a namísto toho, aby od dotčených orgánů státní správy vyžádal dokumentaci a tuto projevil v zákonném rozsahu dle § 43, přejímá si neoprávněně tuto pravomoc a snaží se nahradit výkon státní moci, a to právními prostředky omezujícími způsob obrany. Rozsah neoprávněně vyznačených ploch je přitom natolik rozsáhlý, že Nový územní plán nemůže obstát jako celek, když některé grafické části jsou nezákonné zcela a jiné v jejich rozsáhlých částech.

Účastník řízení upozorňuje na tzv. algoritmus přezkumu opatření obecné povahy, který formuloval Nejvyšší správní soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 27. září 2005, čj. 1 Ao 1/2005. Podle uvedeného se Účastník řízení zaměřil na otázky (ne)zákonnosti postupu vydání opatření obecné povahy, otázky přezkumu obsahu opatření obecné povahy z hlediska jeho rozporu se zákonem (materiální kritérium), a otázku jeho proporcionality.

Nezákonnost postupu

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. 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 potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Návrh Nového územního plánu je tak v rozporu s nadřazenou ÚPD, která přitom byla odkazována v zadání, a porušuje také pravidla ochrany ZPF, která s ohledem na veřejný zájem na ochraně ZPF nařizuje výstavbu v lokalitách k tomu vhodným, zejména existujících brownfieldech (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb.). Upravený návrh Nového územního plánu také v rozporu s § 25 stavebního zákona nezohlednil přezkoumatelně existující a registrovanou územní studii.

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. právé i soudní moc i 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 neumožňuje dosáhnout sledovaný cíl spočívající zejména v umístění plochy RN (hromadná rekreace v zeleni) v ploše 808-P, když tato plocha je již nyní zastavěna pětinasobně, a to zejména za účelem skladování, tedy představa zhotovitele o tom, že z plochy bude lesopark s veřejně prospěšnými stavbami je zcela absurdní; a
- porušení kritéria potřebnosti - Nový územní plán nesprávně rozmisťuje zelené plochy, a to výlučně k tíži Účastníka řízení, čímž preferuje pozemky statutárního města Pardubice. Např. zhotovitel vychází z předpokladu, že území sídliště Višňovka a Skřivánek nemají dostatek ploch zeleně, ale nevyužívá pro jejich umístění plochu Masarykových kasáren ve vlastnictví obce a namísto toho využívá Pozemky. Přitom v obou

případech je třeba provést kompletní rekultivaci území (obě plochy jsou zastavěné) a současně u Pozemků je přímo přes řeku umístěna plocha NP (lesopark Červeňák), která naplňuje veškeré požadavky pro přístup k zeleni. Účastník řízení tedy nelogicky upřednostňuje plochy, které jsou dále od osídlené části a současně blíže jinému lesoparku; a

- porušení kritéria minimalizace zásahu - Nový územní plán omezuje Účastníka řízení více, než je pro dosažení cíle nutné. Pokud je cílem dosažení rozvolněnosti zástavby směrem k řece Chrudimce, lze tak dosáhnout vhodnou úpravou plochy určení (z plochy SO, přesunout plochy 809-P a 808-P do plochy B), která již sama o sobě obsahuje limity zastavěnosti a limity zeleně, tedy neumožňuje její zneužití.

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 projevenou zadavatelem v Územní studii. Na misce vah je dle názoru Účastníka řízení nutno postavit několika milionové náklady spojené s koupí pozemků, inženýringem a projektovými pracemi a na druhou stranu zcela naivní představu o tom, že soukromý investor odstraní desetitisíce metrů čtverečných staveb, aby na jejich místě realizoval stavbu dětského hřiště a do budoucna neekonomicky udržoval zeleň. 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.

Navrhovaný stav rovněž neproporcionálně zasahuje Účastníka řízení oproti sousednímu projektu Byty U Vinice, realizovaného zejména na pozemcích parc. č. 2477/3, st. 11398, st. 11522 a 2477/67 vše v katastrálním území Pardubice. Uvedené pozemky přímo sousedí s Pozemky a aktuálně jsou stavebně využívány pro umístění bytových domů ve výši 12 NP (cca. 37 metrů) oproti navrhovaným 21 m. Uvedeným projektem je jasně dán urbanistický stav území, který zhotovitel musí respektovat.

Uvedené právní závěry je Účastník řízení připraven uplatnit u správního soudu prostřednictvím žaloby na zrušení opatření obecné povahy.

7. Návrh cílového stavu

Účastník řízení si dovoluje odkázat na slova zástupce zhotovitele, který při jednání zastupitelstva města Pardubic konaném dne 24.03.2022 uvedl, že: „Co se týče lokality S.KNeumanna tam samozřejmě i ty důvody, které tady byly řečeny jsou zřejmě legitimní, jestliže je připravován už developerský záměr, tak tam to zvýšení samozřejmě být může.“ a dále že: „Ale já už jsem říkal, že lokalita S.K. Neumanna je lokalita, kde by mohla být vyšší zástavba, protože je to lokalita v kompaktním městě, uvnitř kompaktního města, je to lokalita řekněme brownfieldu, který stojí za to intenzivně využít, včetně těch-parametrů, o který tady mluvil pan Kolovratník, které souvisí s hustotou města, efektivností veřejné infrastruktury a veřejných služeb, to jsou věci, které jsou obecně, alespoň mezi námi, známé, takže tam já nezpochybňuji možnost zahuštění té výstavby...“ **S výše uvedenými výroky se Účastník řízení plně ztotožňuje a s ohledem na uvedené navrhuje následující:**

- Plochy 279-P, 808-P a 809-P zařadit do ploch SO (plocha smíšená obytná).
- Plochu 279-P učinit jako plochu stálou (nečtverečkovanou). Limity jsou stanoveny registrovanou Územní studií, na kterou bude v odůvodnění odkázáno.
- Plochy 808-P a 809-P zařadit do společné plochy US-XX, pro které (a pouze pro tyto dvě) bude podmínkou zastavění územní studie. Pro zbývající plochy 282-P a 492-P nechť nejsou třeba zhotovit územní studie vůbec, nebo ať jsou tyto prověřeny samostatně.
- Plochu 279-P výškově regulovat do 33 m, plochy 809-P a 808-P do 16 m.
- Plochu 279-P zařadit do strukturní plochy OBH, plochy 809-P a 808-P do OBD.
- odstranit výkres ZPF z dokumentace Nového územního plánu, popř. odstranit ochranu ZPF na ploše 809-P a 808-P.
- odstranit ochranu lesa v okolí vodní plochy.
- odstranit ochranu objektu důležitého pro plnění úkolů Policie České republiky.
- odstranit z výkresu koncepce krajiny žlutou plochu v ploše 808-P.
- odstranit označení okolí Chrudimky jako významného sportovního rekreačního areálu.
- zrušit koeficienty zeleně a zastavěnosti pro plochy, do kterých budou zařazeny Pozemky.
- zúžit plochy zelené pásy a integrace krajiny / řek do města tak, aby z těchto ploch byly vyňaty Pozemky.

Mgr. Ing. Jan Urban, advokát

na základě plné moci

za **Industrial Trade Services a.s.**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se v rozsahu bodu 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9c, 11, 12, 14, 17, 24 zamítá.

Námítka je v rozsahu bodu 10, 13, 15, 18, 19, 20, 22, 23 bezpředmětná.

Námitce se v rozsahu bodu 9a, 9b, 16 vyhovuje.

Námitce se v rozsahu bodu 21 částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 24.

1. K nedodržení lhůty pro zveřejnění dokumentace

Námítka se v rozsahu bodu 1 zamítá.

Dokumentace nového návrhu územního plánu byla uveřejněna v souladu s právními předpisy. Ve vyhlášce, která byla řádně uveřejněna na úřední desce (a to jak na fyzické úřední desce, tak způsobem umožňujícím dálkový přístup), bylo stanoveno, že do dokumentace lze nahlédnout mimo webové stránky též fyzicky na odboru hlavního architekta města Pardubic, což podatel námitek také využil. Vlastníci byli tedy řádně poučeni, že do dokumentace lze nahlédnout také fyzicky. Podatel proto nebyla zkrácena jeho práva. Podatel navíc žádným způsobem neprokazuje, že by dokumentace na internetových stránkách pořizovatele dostupná nebyla.

Pořizovatel není povinen nabídnout srovnávací výkresy všech grafických výkresů.

I pokud by dokumentace způsobem umožňujícím dálkový přístup nebyla po celou dobu od vydání vyhlášky oznamující konání opakovaného veřejného projednání do doby samotného konání opakovaného veřejného projednání, podatel i ostatní dotčení vlastníci měli možnost nahlédnout do dokumentace návrhu územního plánu fyzicky na odboru hlavního architekta města Pardubic, o čemž byli ve veřejné vyhlášce poučeni. Této možnosti podatel využil, a proto nemohl být jakkoliv zkrácen na svých právech.

2. Ke střetu zájmů

Námítka se v rozsahu bodu 2 zamítá.

Tato část námítky 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 částí 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 č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o střetu zájmů“)

Nalezené předpisy o střetu zájmu je povinen zdržet se pouze takového jednání, při kterém by mohly jeho osobní zájmy ovlivnit výkon jeho funkce, přičemž osobním zájmem se rozumí takový zájem, který přináší veřejnému funkcionáři, osobě blízké veřejného funkcionáře, právnické osobě ovládané veřejným funkcionářem nebo osobou blízkou veřejného funkcionáře zvýšení majetku, majetkového nebo jiného prospěchu, zamezení vzniku případného snížení majetkového nebo jiného prospěchu nebo jinou výhodu. To nadto neplatí v případě, jde-li jinak o prospěch nebo zájem obecně zřejmý ve vztahu k neomezenému okruhu adresátů. Pořizovatel si není vědom, že by Ing. Kutílek měl některý z vyjmenovaných zájmů. Skutečnost, že se Ing. Kutílek podílel spolu s dalšími 5 osobami na přípravě dopravní části územního plánu, rozhodně nemůže představovat důvod střetu zájmů ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o střetu zájmů ve spojení s § 83 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 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 vydání územního plánu schvalovat zastupitelstvo v tomto volebním období, je uplatněná námitka v této části irelevantní a proto se námitka zamítá.

3. K povinnosti aktualizovat vyhodnocení vlivů koncepce (stanovisko SEA)

Námitka se v rozsahu bodu 3 zamítá.

Dle § 52 odst. 2 stavebního zákona platí, že námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení. Dle ustálené judikatury správních soudů (KS v Praze ze dne 16. 12. 2014 č. j. 50 A 15/2014-50 (č. 3212/2015 Sb. NSS) platí, že námitky proti upravenému návrhu územního plánu, který je projednáván podle § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze v rozsahu provedených podstatných úprav, mohou podávat pouze ti vlastníci, jejichž pozemky byly podstatnou úpravou územního plánu dotčeny.

Tato část námítky by na základě svého obsahu měla být vyhodnocena jako připomínka, kterou je oprávněn podat každý, neboť řešené pozemky v ploše OS nejsou ve vlastnictví podatele a podatel proto nemůže být navrhovaným řešením dotčen na svých právech. Z důvodu procesní opatrnosti pořizovatel nadále nakládá s tímto podáním jako námitkou.

Námitka je směřována na nutnost provést nový přezkum SEA z důvodu vymezení plochy OS - sport v blízkosti pardubického zámku.

Z hlediska obsahu podané námítky se ve fázi 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 opakované veřejné projednání je lokalita vedena jako stabilizovaná plocha OS- sport. V předchozí fázi pořizování (v návrhu pro veřejné projednání) byla lokalita zařazena jako změnová plocha ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň. **Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

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 vyžadují.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody o vydání stanovisek k návrhům pro opakovaná veřejná projednání. Příslušný úřad vydal v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, stanovisko před opakovaným veřejným projednáním dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD.

V uvedeném stanovisku bylo konstatováno, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

K návrhu Územního plánu Pardubice pro 1. opakované veřejné projednání se tedy na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody dokumentace SEA a VVURÚ nezpracovávala.

Pro úplnost informací uvádíme, že obdrženo bylo také stanovisko orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021 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 v souladu se zněním stavebního zákona oslovoval příslušné orgány pro posouzení navrhovaných úprav dalšího projednání a postupoval zcela v souladu s relevantními právními předpisy, když respektoval jejich stanoviska.

Nad rámec uvedeného se dále dodává, že dle specifických podmínek plochy OS-SPORT je, v souladu s požadavky stanoviska Ministerstva kultury, nepřipustná další stavební činnost vyjma údržby stávajících staveb pro stabilizovanou plochu tenisových kurtů na východním okraji zámeckého parku. Tato plocha se pak nedotýká stromů v zámeckém parku, ve kterých se rozmnožuje brouk páchník hnědý.

S ohledem na stanoviska dotčených orgánů se tato část uvedené námítky zamítá.

4. K neoprávněným změnám Nového územního plánu

Námítka se v rozsahu bodu 4 zamítá.

Pořizovatel při vyhodnocení výsledků veřejného projednání zjistil některé zjevné nesprávnosti či nesrovnalosti, které se vyskytovaly v upraveném návrhu územního plánu pro veřejné projednání z května 2018. Jednalo se typicky o překlepy, špatné odkazy nebo nesoulady grafické a textové části. V takovém případě se nejedná o přepracování návrhu ve smyslu § 53 odst. 3 stavebního zákona. Komentářová literatura přepracování návrhu interpretuje tak, že se jedná o nutnost „zasáhnout do jeho podoby ve značném rozsahu“ (srov. VÁVROVÁ, E. a kol. Stavební zákon: Praktický komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer).

V případě oprav zřejmých nesprávností se nezasahovalo do znění upraveného návrhu územního plánu Pardubice podstatným způsobem, tedy aby bylo nutné zpracovávat nový návrh územního plánu pro veřejné projednání na základě pokynů schválených zastupitelstvem, proto se námitka v této části zamítá.

5. K rozporu Nového územního plánu se zadáním

Námítka se v rozsahu bodu 5 zamítá.

Jak je uvedeno v kapitole D.1.1 textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání, územní plán požadavek jeho souladu se zadáním splňuje ve všech jeho dílčích bodech. Územní plán převažujícím podílem využívá pro rozvoj města právě plochy přestavby uvnitř města, a to zejména území podél železnice a původně vojenské areály. Stávající urbanizované území kompaktního města proto nabízí dostatek ploch pro další rozvoj městské, zejména rezidenční zástavby.

Nové zastavitelné plochy jsou pak vymezeny toliko v těsné návaznosti na zastavěné území a na stabilizovanou strukturu zástavby, doplňují okraje urbanizovaného území zejména v místech, kde vymezení ploch přispívá ke zkompaktnění zástavby města zejména s ohledem na efektivní využívání veřejné infrastruktury a ochranu nezastavěného území volné krajiny. Navrženým řešením tedy dochází k omezení nekontrolovatelného rozvoje zástavby směrem do volné krajiny, čímž došlo ke splnění zadání nového územního plánu Pardubice.

Vzhledem k výše uvedenému není možné upravený návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání považovat za v rozporu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje ani Politikou územního rozvoje. Upraveným návrhem je význam centra Pardubice posílen (dotčené pozemky jsou ostatně většinově určeny pro zastavění). Stejně tak dochází k podpoře rozvíjení bydlení a ekonomických aktivit v centru města.

Pořizovatel pro úplnost dodává, že ke změně zařazení některých dotčených pozemků (oproti návrhu územního plánu pro veřejné projednání) z ploch SO do ploch B a RN došlo na základě uvedení územního plánu z části do souladu územní studie S. K. Neumanna a zčásti z důvodu uvedení do souladu s Územní studií sídelní zeleně, jak je blíže popsáno níže. Stejně tak došlo do uvedení do souladu s generelem sportovní vybavenosti města Pardubice z roku 2009 a Strategickým plánem města Pardubice na období 2014-2025. Stejně tak je tímto splněn požadavek zadání na zajištění ochrany území před nekonceptním a živelným zastavěním ploch a stanovení podmínek pro řešení veřejného prostoru (veřejných prostranství) (viz kapitola D1.11. textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu).

Na základě výše uvedeného tedy došlo ke splnění všech požadavků daných § 18 odst. 4 stavebního zákona, což mimo jiné vyplývá i ze stanoviska SEA. Upraveným návrhem územního plánu dochází k ochraně krajiny, jakož i nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, jak je blíže popsáno v textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu (viz např. kapitoly B.1.1, B.2.5, B.2.6, B.3.1). Opodstatnění potřeby vymezení zastavitelných ploch je taktéž obsaženo v textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu. Nadto se požadavek dle § 55 odst. 4 stavebního zákona vztahuje pouze ke změně územního plánu, nikoliv k pořízení nového územního plánu.

Namítající dále uvádí, že zhotovitel nenaplnil usnesení zastupitelstva, které uvádí, ponechat veškeré zastavitelné plochy dle současně platného územního plánu jako zastavitelné i v novém územním plánu v intencích platného ÚP. S tímto tvrzením však pořizovatel nesouhlasí, jelikož velikost zastavitelné plochy v předmětné lokalitě dle návrhu nového

územního plánu odpovídá zastavitelným plochám v platném územním plánu a došlo pouze ke změně zařazení některých dotčených pozemků z plochy s rozdílným způsobem využití RS – Sportovní areály dle platného územního plánu do ploch s rozdílným způsobem využití B – bydlení a RN – rekreace hromadná v zeleni. Na základě výše uvedených skutečností se tedy tato část námítky zamítá.

6. K odlišnému určení ploch

Námítka se v rozsahu bodu 6 zamítá.

V této části námítky podatel nesouhlasí s tím, aby plocha 279-P byla rozdělena do ploch 279-P, 808-P a 809-P, a to s rozdílným způsobem užití.

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 zařazeny v návrhu pro veřejné projednání z května 2018 zařazeny do plochy do plochy změn SO (smíšená obytná). Pro opakované veřejné projednání došlo v předmětné ploše v upraveném návrhu územního plánu z ledna 2022 ke změně funkčního využití na plochy SO, B (bydlení) a RN (rekreace hromadná v zeleni).

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

Úpravy vymezení ploch a jejich regulace bylo provedeno z toho důvodu, aby územní plán byl uveden do souladu jak s územní studií S. K. Neumanna a také 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.

Část dotčených pozemků, která je aktuálním územním plánem zařazena do plochy přestavby VI/16/a s funkčním využitím RS, je upraveným návrhem pro opakované veřejné projednání zařazena do plochy 809-P (s funkčním využitím bydlení). Tedy v souladu se zájmem podatele námitek a svou rozlohou odpovídá i zaregistrované území studii S.K. Neumanna. V rozsahu plochy 808-P jsou dotčené pozemky zařazeny do plochy využití RN (rekreace hromadná), což v zásadě odpovídá aktuálnímu zařazení RS, kdy plocha VI/16/a byla určena k přestavbě na sportovní areály.

Pozemky ve vlastnictví města Pardubice, které podatel námítky označuje jako vhodnější k realizaci cíle „hromadná rekreace v zeleni“ však v procesu pořízení nového územního plánu jako vhodnější vyhodnoceny nebyly. Jedná se o pozemky nacházející se v parku Červeňák, který byl Územní studií sídelní zeleně označen jako vhodný pro zachování „klidnějšího režimu rekreace“. Pořizovatel také upozorňuje na zřejmý veřejný zájem na ochraně životního prostředí, kdy je vhodnější přeměnit na veřejná sportovní zařízení plochu brownfieldu (plocha 808-P) než takto měnit stabilizovanou plochu zeleně významnou pro tvorbu krajiny, která je po upraveném návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání zařazena obdobně do plochy přírodní. Otázka ochrany životního prostředí byla vyhodnocena jako převyšující skutečnost, že se v případě plochy 808-P jedná o pozemky soukromého vlastníka, zatímco v případě v upraveném návrhu územního plánu z května 2018 předpokládaných ploch přeměny 301a-P a 301c-Z ve vlastnictví města Pardubice. Nadto také v Územní studii sídelní zeleně bylo území v zásadě odpovídající ploše 808-P označeno jako vhodné pro vytvoření nového místního parku.

Současné plochy 301a-P a 301c-Z byly z upraveného návrhu územního plánu města Pardubice odstraněny na základě stanoviska orgánu ochrany životního prostředí, tj. Krajským úřadem Pardubického kraje KrÚ 36612/2018/OŽPZ/Ti ze dne 21.6.2018 a následných dohodovacích jednání: „Plochy 301a-P, 301c-Z; území, kde byly vymezeny tyto dvě plochy změn rekreace, má vysoký biologický potenciál. Zejména se jedná o již dnes známý výskyt celé řady zvláště chráněných druhů. Z aktuálních průzkumů daného území (pro obchvat I/2 - jihovýchodní obchvat) je zřejmé, že daný prostor je stanovištěm nejméně 23 zvláště chráněných druhů, které byly jednoznačně potvrzeny, jedná se například o výskyt klínatky rohaté (*Ophiogomphus cecilia*), ledňáčka říčního (*Alcedo atthis*), lesáka rumělkového (*Cucujus cinnaberinus*), netopýra pestrého (*Vespertilio murinus*), ropuchy zelená (*Bufo viridis*) či velevruba malířského (*Unio pictorum*). Dle uvedeného průzkumu je v daném území možné předpokládat výskyt nejméně 11 dalších zvláště chráněných druhů, které byly z daného místa v nedávné minulosti ještě dokládány, ale nepodařilo se je v roce 2017 potvrdit. Krajský úřad v této souvislosti opět upozorňuje na ustanovení § 49 a § 50 zákona o ochraně přírody, dle kterých je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných rostlin a živočichů. Krajský úřad připouští možnost využití tohoto území k hromadné rekreaci, nicméně tomuto by měl předcházet podrobnější zejména biologický průzkum území, na základě kterého by měla být zpracována konkrétní studie využitelnosti daného prostoru a až následně by mělo být stanoveno funkční využití jednotlivých částí tohoto rozsáhlého prostoru. Do té doby krajský úřad požaduje přiřazení tomuto území využití – NK plochy krajinné zeleně.“ Změnou funkčního využití těchto ploch na v lokalitě parku Červeňák bylo vyhověno také dalším námitkám obdržným v prvním veřejném projednání. Z toho důvodu bylo od původního záměru zavedení ploch přeměny 301a-P a 301c-Z k rekreaci upuštěno.

S ohledem na výše uvedené se tato část námítky zamítá.

7. Nezohlednění registrované Územní studie

Námítka se v rozsahu bodu 7 zamítá.

V této části námítky řeší podatel nezohlednění registrované územní studie S. K. Neumanna, jakožto podkladu pro tvorbu nového územního plánu.

Pro posouzení této části námítky je rozhodující, že 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. Dále pak je tato studie 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.

Na základě výše uvedeného se námítka zamítá, jelikož namítajícím zmíněná územní studie S. K. Neumanna není schváleným podkladem pro změnu či pořízení územně plánovací dokumentace a tudíž není pro návrh nového územního plánu závazná.

Namítajícím řešené nezohlednění registrované územní studie v návrhu územního plánu se dle názoru pořizovatele týká i části studie, která stanovuje výšku a podlažnost návrhu budoucí zástavby. Tato problematika je podrobněji řešena v bodě č. 16 této námítky.

8. K významnému snížení plochy 279-P

Námítka se v rozsahu bodu 8 zamítá.

V této části námítky řeší podatel zmenšení výměry plochy 279-P v návrhu pro opakované veřejné projednání oproti návrhu pro veřejné projednání.

Pořizovatel k této věci uvádí, že z původně celistvé plochy 279-P byly v návrhu pro opakované veřejné projednání odděleny dvě nově zaváděné plochy 808-P a 809-P. Početně zmenšení z výměry 27.699 ha na 17.896 ha (tj. zmenšení o 9.803 ha) odpovídá součtu výměr nových ploch 808-P (4.421 ha) a 809-P (5,738 ha) upravených návrhem územního plánu pro opakované veřejné projednání a jejímu severnímu rozšíření v části pozemku parc. č. 2477/67 v k. ú. Pardubice. Jedná se v tomto případě o logickou matematickou operaci, jejíž podrobné odůvodnění v návrhu územního plánu dle pořizovatele není nutné, a proto se tato část námítky se zamítá.

9. K nekoncepčnímu rozšíření plochy US-15

Námítce se v rozsahu bodu 9a, 9b, vyhovuje a v rozsahu bodu 9c se zamítá.

Tuto částí námítky podatel směřuje proti nekoncepčnímu rozšíření plochy US-15, a to v těchto bodech:

- a) vyloučení plochy 492-P z plochy US-15
- b) vyloučení plochy 282-P z plochy US-15
- c) vyloučení plochy 279-P z plochy US-15

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:

Pořizovatel při prověřování plochy US-15 dle výkresu základního členění zjistil, že její rozsah byl v návrhu pro opakované veřejné projednání oproti návrhu pro veřejné projednání navýšen o pozemek p.č. 2477/67 v k.ú. Pardubice, který se nachází v severní části lokality. **Uplatněná námítka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání (rozsah plochy US-15), je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

Ad 9a

Požadavek na zpracování územní studie pro plochu 492-P bude v návrhu územního plánu zrušen, neboť se jedná o plochu přestavby pro zeleň. Na základě výše uvedeného se námítce v této části vyhovuje, jelikož plocha 492-P nebude nadále součástí plochy US-15.

Ad 9b

Plocha 282-P bude vyčleněna jako plocha pro samostatnou územní studii, a to tak aby zohledňovala rozsah řešeného území stanoveného Územní studií Stará vojenská plována, která byla schválena jako podklad pro rozhodování v území

v listopadu 2024. Na základě výše uvedeného se námitky v této části vyhovuje, jelikož plocha 282-P nebude nadále součástí plochy US-15.

Ad 9c

Plocha 279-P z plochy US-15 vyloučena nebude, v tomto rozsahu tedy dílčí námitky vyhověno není. Územní studie S. K. Neumanna slouží jako podklad ve smyslu pro rozhodování v území (§ 25 stavebního zákona) pouze ve vztahu k aktuálně platnému územnímu plánu. To ostatně vyplývá i z jejího odůvodnění ve vztahu ke splnění jejího zadání: „*Územní studie je zpracována tak, aby svým obsahem **splňovala podmínky dle platného Územního plánu města Pardubice** (dále jen ÚPm Pce) v platném znění část 1 - západní a naznačuje i možný další vývoj navazujícího území, které je dle nového projednávaného územního plánu prověřováno pro budoucí možnou bytovou zástavbu.*“

Územní studie S. K. Neumanna řeší z pohledu urbanistických a prostorových vazeb důkladně pouze západní část řešeného území (tj. plochu 279-P), ve východní části se jedná pouze o ideový návrh, který nadto v rozsahu plochy 808-P nebyl do upraveného návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání přijat. Město má však zájem na rozvoji předmětné lokality komplexně tak, aby byl podrobně řešen přechod mezi zástavbou u ulice S. K. Neumanna a řeky. Celé území představuje významné dosud nevyužitě plochy uvnitř kompaktního města, které by se měly stát plnohodnotnou součástí městské struktury s celoměstsky významným rekreačním a sportovním zázemím v údolí řeky Chrudimky. Podrobnější podklad pro rozvoj celého území je nezbytným předpokladem pro plnohodnotné zapojení tohoto území do městské struktury, zapojení řeky do města a celkové zlepšení integrace mezi lokalitami Višňovka a Pardubičky

Důvodem stanovení podmínky pořízení územní studie je tedy přetrvávající nutnost prověřit uspořádání plochy pro rozvoj smíšeného obytného, čistě obytného a rekreačního území v prostoru bývalých vojenských a výrobních areálů podél ulice S. K. Neumanna, zejména prověřit uspořádání veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury v ploše s ohledem na zajištění logických prostorových a provozních vazeb na navazující stabilizovanou zástavbu Višňovky. Jak vyplývá z odůvodnění upraveného návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání, pro splnění podmínky dle § 43 odst. 2 stavebního zákona daného v ploše US-15 bude dostačovat dopracování Územní studie S. K. Neumanna v její východní části tak, aby byla v souladu s nově vydaným územním plánem (tj. zejména s ohledem na přijetí jiného využití plochy 808-P, než jak bylo navrhováno předmětnou územní studií).

10. K neopodstatněnému zařazení ploch do ploch rozvojových

Námítka je v rozsahu bodu 10) bezpředmětná.

V této části námítky podatel nesouhlasí s tím, aby plochy 279-P, 808-P a 809-P byly územním plánem řešeny jako plochy rozvojové.

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 plochy 279-P, 808-P a 809-P byly v návrhu pro veřejné projednání z května 2018 územním plánem řešeny jako plochy změn (plochy přestavby), stejně tak je tomu v upraveném návrhu pro opakované veřejné projednání z ledna 2022.

Na základě výše uvedeného je dílčí část námítky vyhodnocena jako 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 částí 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).

K tomu pořizovatel udává, že žádná z ploch 279-P, 808-P ani 809-P není zastavěna v takovém rozsahu, aby byla zařazena do ploch stabilizovaných. Při zpracování upraveného návrhu nového územního plánu došlo ke zohlednění faktické zastavěnosti ploch, nikoliv k vedení probíhajících řízení. Nikde není postaveno najisto, že i při vydání územního rozhodnutí / stavebního povolení / společného povolení dojde ke skutečnému zastavení předmětné plochy. V předmětných plochách tedy aktuálně dochází i nadále bude docházet ke změnám využití území.

Jestliže je podatel námitek přesvědčen, že k vydání společného povolení k realizaci první etapy jeho záměru dojde před vydáním územního plánu, jsou v tomto rozsahu této etapy (a tedy plochy 279-P) jeho námítky nadbytečné. 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.

V této části námitky je nad rámec vynětí z rozvojových ploch znovu opakován požadavek na zařazení plochy 279-P do ploch SO (plocha smíšená obytná), který je řešen v samostatné bodě námitky viz výše (bod č. 6). Stejně je tomu i s odstavcem věnovaným územním studiím, který je též podrobněji řešen výše, v samostatné části námitky č. 9.

11. K nově zavedené ploše 808-P a 809-P

Námitka se v rozsahu bodu 11) zamítá.

Podatel na tomto místě opakuje informace, které jsou obsahově shodné s částmi námitky vypořádanými v předcházejících bodech (viz bod č. 6).

Pro doplnění pořizovatel opakuje, že oproti platnému územnímu plánu vymezuje návrh nového územního plánu v dané lokalitě více ploch s rozdílným způsobem využití umožňující umístění staveb s funkcí bydlení či obchodu. Stejně tak je tomu při porovnání obou variant návrhu pro společné jednání. Pouze návrh pro veřejné projednání prověřoval možnost posunutí zastavitelné plochy pro SO – smíšené území obytné blíže ke korytu řeky Chrudimky. Jak již bylo uvedeno výše od tohoto řešení bylo s ohledem na převažující veřejný zájem a registrovanou studii Územní studií sídelní zeleně upuštěno.

12. K umístění plochy „objekt důležitý pro plnění úkolů Policie České republiky“

Námitka se v rozsahu bodu 12) zamítá.

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.

Na základě výše uvedeného je tato část námitky vyhodnocena jako námitka vlastníka pozemku a staveb dotčených návrhem řešení.

V této části námitky podatel namítá, že součástí koordinačního výkresu návrhu územního plánu je „objekt důležitý pro plnění úkolů Policie České republiky“, který se uvádí jako limit využití řešeného území a dotýká se pozemků v jeho vlastnictví. Z hlediska obsahu podané námitky 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:

Na dotčených pozemcích podatele se v rámci koordinačního výkresu upraveného návrhu územního plánu pro jeho opakované veřejné projednání nachází „objekt důležitý pro plnění úkolů Policie České republiky“, který je limitem využití území. Řešený limit využití území byl součástí návrhu územního plánu již k jeho veřejnému projednání (květen 2018). Pro opakované veřejné projednání došlo v předmětné ploše v upraveném návrhu územního plánu z ledna 2022 ke zmenšení rozsahu této plochy. **Uplatněná námitka se tedy týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

K popisované úpravě rozsahu limitu využití území koordinačního výkresu „objekt důležitý pro plnění úkolů Policie České republiky“ došlo v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu na základě aktualizovaného vyjádření Krajského ředitelství Policie Pardubického kraje č. j.: KRPE-20720-2/ČJ-2020-1700MN obdrženo dne 13. 3. 2020 pro pořizování Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Pardubice. Krajské ředitelství Policie Pardubického kraje ve svém vyjádření uvedlo, že pozbylo v řešeném území nemovitosti, které byly součástí sledovaného

jevu Územně analytických podkladů ORP Pardubice (jev 112 - objekty důležité pro plnění úkolů Policie České republiky). Z tohoto důvodu došlo ke zmenšení rozsahu předmětného limitu využití území „objekt důležitý pro plnění úkolů Policie České republiky“ v koordinačním výkresu návrhu územního plánu.

Krajské ředitelství Policie Pardubického kraje jako poskytovatel údajů pro zpracování Úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Pardubice 2020 tedy upozornil na změny v rámci řešeného limitu využití území, zároveň však v daném území nezpochybnil výskyt zbylých „objektů důležitých pro plnění úkolů Policie České republiky“.

Zároveň i pro Úplnou aktualizaci územně analytických podkladů ORP Pardubice 2024 bylo výzvou č. j. MmP 46929/2024 osloveno Krajské ředitelství Policie Pardubického kraje k potvrzení toho, zda od posledního předání jimi poskytovaných údajů o území nedošlo k jejich změně. Krajské ředitelství Policie Pardubického kraje v reakci na tuto výzvu vydalo dne 13.8.2024 vyjádření č. j.: KRPE-31817-3/ČJ-2024-1700MN, v kterém uvádí, že od posledního předání údajů k území nedošlo k žádné jejich změně a tímto vyjádřením zároveň výslovně potvrdili správnost poskytnutých údajů o území v rozsahu správního území obce s rozšířenou působností Pardubice.

Z výše uvedených důvodů jsou uvedené objekty jako jev ÚAP 112a součástí Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Pardubice a v té souvislosti jsou i nadále zakresleny jako limit využití území v koordinačním výkresu územního plánu.

13. K umístění plochy PP013

Námítka je v rozsahu bodu 13) bezpředmětná.

V této části námítky řeší podatel plochu PP013, která je definována jako plocha „přestavba bývalých vojenských objektů na parkovou plochu u Chrudimky“. Tato plocha z části zasahuje do pozemků v majetku namítajícího.

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 byly zařazeny do plochy PP013 – plocha veřejného prostranství – přestavba bývalých vojenských objektů na parkovou plochu u Chrudimky (plocha 492-P) s předkupním právem pro Statutární město Pardubice dle textové části návrhu územního plánu a výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací již v upraveném návrhu k veřejnému projednání z května 2018. Pro opakované veřejné projednání nedošlo v předmětné ploše v upraveném návrhu územního plánu z ledna 2022 ke změnám této plochy.

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

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).

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.

14. Ke koncepci krajiny

Námítka se v rozsahu bodu 14) zamítá.

V daném rozsahu jistě není možné brát navržené řešení jako diskriminační. Část dotčených pozemků, která je aktuálním územním plánem zařazena do plochy přestavby VI/16/a s funkčním využitím RS, je upraveným návrhem pro opakované veřejné projednání zařazena do plochy 809-P (s funkčním využitím bydlení). Tedy v souladu se zájmem podatele námítek. V rozsahu plochy 808-P jsou dotčené pozemky zařazeny do plochy využití RN (rekreace hromadná), což v zásadě odpovídá aktuálnímu zařazení RS, kdy plocha VI/16/a byla určena k přestavbě na sportovní areály.

Plocha 808-P svým zařazením pak odpovídá nejen aktuálnímu zařazení ploch v platném územním plánu, ale také obsahu Územní studie sídelně zeleně. Tato v lokalitě Višňovka označuje území v zásadě odpovídající ploše 808-P jako vhodnou k vytvoření nového místního parku. Současně zařazení plochy 808-P do plochy RN nemohl nepřiměřeně zasáhnout do práv podatele námítek, neboť je předmětná plocha aktuálně platným územním plánem taktéž určena k realizaci sportovišť. Podatel námítek proto nemohl legitimně očekávat, že tyto pozemky budou v budoucnu zařazeny do plochy určené k bydlení pouze na základě původního upraveného návrhu územního plánu z května 2018, resp. Územní studie S. K. Neumanna. Žádný z těchto dokumentů totiž není závazný.

Z judikatury ostatně vyplývá, že vlastníci pozemků nemohou mít legitimní očekávání v tom směru, že územní plán zůstane neměnný po celou dobu existence jejich věcných práv k nemovitostem, resp. že nový územní plán jejich pozici ještě vylepší (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2023, čj. 7 As 55/2023-3)

Dále upozorňujeme, že zároveň neexistuje právní nárok na konkrétní podobu územního plánu. Územní plán je nástroj veřejné správy, který stanoví, jakým způsobem bude využíváno území obce nebo jiného správního celku. Tento plán je vytvářen a schvalován orgány místní samosprávy (zastupitelstvem obce), přičemž rozhodnutí o jeho podobě je výsledkem procesu veřejného projednávání, odborných analýz a politických rozhodnutí.

I když právnické osoby a občané mohou podávat **připomínky** a **námítky** k návrhu územního plánu během jeho projednávání, není právní nárok na to, aby byl plán schválen v určité podobě, nebo aby byly jejich návrhy na změny územního plánu automaticky akceptovány.

15. K zařazení části Pozemků do plochy zelené pásy a integrace krajiny / řek do města **Námítka je v rozsahu bodu 15) bezpředmětná.**

V této části námítky řeší podatel zařazení některých pozemků do plochy zelené pásy a integrace krajiny / řek do města. 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 byly v totožném rozsahu zařazeny do plochy zelené pásy a integrace krajiny / řek do města již v upraveném návrhu k veřejnému projednání z května 2018. Pro opakované veřejné projednání nedošlo v předmětné ploše v upraveném návrhu územního plánu z ledna 2022 ke změnám této plochy.

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

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).

16. K výškové regulaci území **Námítce se v rozsahu bodu 16) vyhovuje.**

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:

Pro opakované veřejné projednání došlo v předmětné lokalitě dle výkresu prostorového uspořádání území – maximální výška zástavby upraveném návrhu územního plánu z ledna 2022 k rozdílnému vymezení maximálních výšek. **Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

Námítce se v této části vyhovuje. Stanovená výšková regulace pro lokalitu 279-P bude upravena, a to s ohledem na závaznou část Územní studie S.K. Neumanna a již realizované výškové budovy v bezprostřední blízkosti předmětných pozemků, respektive s ohledem na vydaná správní rozhodnutí stavebního úřadu. V návrhu pro 2. opakované veřejné projednání byla nově vymezena zóna V339 se stanovenou maximální výškou zástavby 33 m.

Namítající ve své námítce uvádí, že územním plánem nastavená výšková regulace nezohledňuje aktuální stav území tj. výstavbu objektů projektu „U Vinice“. V této souvislosti je nutné se odkázat na odstavec F27 textové části návrhu ÚP, který stanovuje:

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.

Z toho vyplývá, že realizované objekty, např. bytový dům na st.p.č. 11398 k.ú. Pardubice bytového souboru „U Vinice“, nejsou v rozporu se stanovenou regulací maximální výšky zástavby, jelikož maximální výška 21 m v zóně V216 je stanovena pro realizaci nové zástavby. Stávající výška zástavby není podmiňující pro navýšení daného výškového regulativu zóny V216.

17. Ke struktuře zástavby

Námítka se v rozsahu bodu 17) zamítá.

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:

Pro opakované veřejné projednání došlo v předmětné lokalitě dle výkresu prostorového uspořádání území typu struktury zástavby upraveném návrhu územního plánu z ledna 2022 k rozdílnému vymezení typů struktury zástavby.

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

Zařazení do ploch typu struktury zástavby S277/OBD (plocha 809-P dle hlavního výkresu) a S117/RD (plocha 808-P dle hlavního výkresu) odpovídá požadavku na postupné rozvolnění prostorového uspořádání, s čímž ostatně pracuje i podatelem námitek zmiňovaná Územní studie S. K. Neumanna. Navrženým způsobem bude zajištěn pozvolný přechod mezi kompaktní zástavou při ulici S. K. Neumanna a řekou, která na pravém břehu přechází do volné krajiny parku Červeňák. K úpravě zařazení předmětné lokality do zón struktury zástavby OBD a RD došlo s ohledem na úpravu ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném území, kdy pro nově stanovené plochy s využitím SO- Plocha smíšená obytná, B-Bydlení a RN – Hromadná rekreace v zeleni byly adekvátně stanoveny zóny se stanovenou strukturou zástavby OBH – Otevřená bloková hmotná, OBD – Otevřená bloková drobná a RD – Rozptýlená drobná zástavba. K původnímu rozsahu vymezené zóny se strukturou zástavby OBH – Otevřená bloková hmotná byla uplatněna také námitka zástupce veřejnosti ve fázi návrhu ÚP pro veřejné projednání, v rámci které bylo požadována změna struktury zástavby v řešené lokalitě. Námitce zástupce veřejnosti v této části bylo vyhověno i s ohledem na ochranu krajinné osy řeky Chrudimky. Cílem této úpravy bylo dále uvedení územního plánu do souladu jak s územní studií S. K. Neumanna tak především 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.

Hmotové omezení předmětné lokality by nebylo dostatečně zajištěno dalšími regulativy (např. výškovým omezením). Pouhá regulace výšky by při typu struktury zástavby OBH umožnila zastavět plochy výrazně kompaktněji (ač s nižší výškou), než je tomu při typech struktur OBD a RD. Plocha typu struktury RD nadto odpovídá skutečnost, že plocha 808-P je určena využitím jako plocha RN, tedy pro hromadnou rekreaci. **Na základě výše uvedeného se námitka v rozsahu části věnované struktuře zástavby zamítá.**

18. K ochraně ZPF

Námitka je v rozsahu bodu 18) bezpředmětná.

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 v totožném rozsahu a určení vzhledem k jejich ochraně ZPF vymezeny již v upraveném návrhu k veřejnému projednání z května 2018

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy bezpředmětná, jelikož 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).

Podatel námítky nadto 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, povinnou součástí grafické části odůvodnění územního plánu. Výkres byl tedy vyhotoven na výslovném podkladu podzákoného předpisu, kterým je proveden stavební zákon.

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. Pořizovatel pouze pro účely vypracování výkresu předpokládaných záborů použil jako podklad mapu BPEJ zpracovanou Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i., která pro každou půdu (pokud se jedná o půdu lesního porostu), určuje BPEJ a to bez ohledu, zda je zařazena v zemědělském půdním fondu či nikoliv (byť toto legenda ve výkresu může naznačovat). Pořizovatel tedy prostřednictvím napadaného výkresu nerozhoduje o tom, jaká půda je v zemědělském půdním fondu a jakou má BPEJ, ale pouze vymezuje v souladu se zákonem o ochraně ZPF a vyhláškou č. 500/2006 Sb. tu půdu, která již je na základě rozhodnutí příslušných orgánů zařazena v zemědělském půdním fondu, a u které lze očekávat její zábor pro realizaci nezemědělských záměrů. Výkresem tedy není nijak zasahováno do práv podatele námítky.

19. K nesprávně vyznačenému hospodářskému lesu

Námítka je v rozsahu bodu 19) bezpředmětná.

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:

Uplatněná námitka se netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy bezpředmětná, jelikož 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).

Pořizovatel nadto dodává, že se v případě pozemku parc. č. 2445/1 v k. ú. Pardubice jedná o lesní pozemek dle údajů dostupných z katastru nemovitostí. Tyto údaje musí být při pořízení územně plánovací dokumentace dodrženy, stejně tak jako ochrana stanovená dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

20. Okolí Chrudimky jako významný sportovně rekreační areál

Námítka je v rozsahu bodu 20) bezpředmětná.

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:

Označení okolí Chrudimky jako významného sportovně rekreačního areálu vychází z koncepce nového územního plánu a použitých územně plánovacích podkladů, kdy pro splnění bodu zadání „zapojení obou řek (Labe a Chrudimka) do života města“ bylo zvoleno právě jejich využití pro sportovní a rekreační účely. Tato koncepce je popsána v kapitole D.1.4. textové části odůvodnění návrhu územního plánu pro veřejné projednání, a shodně i v textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání.

Uplatněná námitka se tedy netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy bezpředmětná, jelikož 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).

Pro úplnost dodáváme, že okolí řeky Chrudimky stanovené v rámci koncepce nového územního plánu jako výrazný sportovně rekreační areál je cílem, který má být novým územním plánem splněn, nejedná se tedy o popis aktuálního stavu.

21. Ke změnám podmínek využití plochy SO (plocha smíšená obytná), B (bydlení) a RN (hromadná rekreace v zeleni)

Námítce se v rozsahu bodu 21) částečně vyhovuje.

V této části námítky namítající napadá v definici plochy SO (plocha smíšená obytná) podmínky prostorového uspořádání, a to *míru zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení a max. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní (iv) podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.*

Namítající se vymezuje i k regulaci plochy B (bydlení), která nově stanovenými regulacemi zeleně a zastavěné plochy nutně dojde ke stejným problémům s využitím pozemků jako plocha SO. S ohledem na skutečnost, že plochy SO a B jsou majoritní plochy pro bydlení na území města Pardubic, je uvedená regulace obou uvedených ploch dle namítajícího zcela klíčovým problémem, který bude komplikovat jakýkoli další rozvoj města.

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:

Namítající je vlastníkem pozemků umístěných návrhem nového územního plánu pro opakované veřejné projednání do ploch s rozdílným způsobem využití SO, B i RN. Jedná se o část návrhu ÚP, který byl od předchozího veřejného jednání předmětem změny. Zároveň se změnily i podmínky stanovené pro tyto plochy, jelikož podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny. **Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

Územní plán stanovil míru zastavění pozemku, do které se nezapočítávaly zpevněné plochy (resp. komunikační a manipulační plochy) zejména za účelem regulace hmot budov, dále pak stanovil 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 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.

V rámci úpravy po opakovaném veřejném projednání došlo ke 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.

Na základě uplatněných námitek a připomínek ke stanoveným podmínkách prostorového uspořádání území došlo po opakovaném veřejném projednání zároveň k úpravě a zmírnění hodnoty těchto podmínek prostorového uspořádání. Pro plochy ve struktuře zástavby OBH (otevřená blokovaná hmotná) a KBH (kompaktní blokovaná hmotná) byla stanovena výjimka v případě staveb pro bydlení, která zahrnuje snížení požadovaného podílu zeleně ze 40 % na 30 %. Dále došlo k úpravám u podílu zastavění, kdy původně stanovený podíl zastavění max. 30 % se v plochách s typem struktury OBH či KBH neuplatní.

V rámci úpravy po 2. opakovaném veřejném projednání došlo v případě ploch, které se zároveň nachází v zóně se stanovenou strukturou zástavby OBH (otevřená blokovaná hmotná) a KBH (kompaktní blokovaná hmotná), ke stanovení možnosti 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. Dle této úpravy tak již ve strukturách zástavby OBH a KBH není nutné splnit požadavek zeleně na terénu ve stanoveném podílu, ale lze jej realizovat dle výše uvedeného.

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. Smyslem je umožnění podzemního parkování s uplatněním podílu zeleně nad podzemními garážemi, které představuje intenzifikaci využití urbanizovaného území, a tedy menší tlak na rozšiřování zástavby. 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).

V konkrétním případě podatele je tato úprava relevantní pro plochu s označením 279-P, která je zároveň vymezena se strukturou zástavby OBH – Otevřená bloková hmotná. V této části námítky se tedy podateli částečně vyhovělo. Podmínky prostorového uspořádání pro plochu se způsobem využití B-Bydlení a RN – Hromadná rekreace v zeleni zůstaly v tomto ohledu neměnné.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme i další obecné důvody a aspekty stanovení podílu zeleně v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou stanoveny územním plánem.

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.

Aktualizaci č. 4 PÚR ČR schválila vláda ČR dne 12. 7. 2021 se závazností ode dne 1. 9. 2021.

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.

Z výše uvedených důvodů je snižování podílu zeleně v plochách B, i RN obecně nežádoucí.

22. Vizualizace území

Námítka je v rozsahu bodu 22 bezpředmětná.

V této dílčí části podatel námítky nic nenamítá ani nic nenavrhuje. Z toho důvodu byla tato část vyhodnocena jako bezpředmětná.

Nehledě na skutečnost, že předmětná webová stránka ke dni vydání rozhodnutí o námitkách vizualizaci neobsahuje. Na těchto se pouze vyskytuje text s upozorněním, že se připravují nové webové stránky.

23. Následky nezohlednění námitek účastníka řízení

Námítka je v rozsahu bodu 23 bezpředmětná.

Uvedené tvrzení o nároku podatele námítky na náhradu škody je pro posouzení jeho námitek irelevantní. Pořizovatel vnímá tuto část námítky jako konstatování faktu, které není vztaženo k obsahu návrhu územního plánu, a proto je tato část námítky vyhodnocena jako bezpředmětná.

Nicméně k tomuto tvrzení uvádíme, 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.

Co se týče změny využitelnosti dotčených pozemků, tyto v rozsahu 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.).

Upraveným návrhem územního plánu pro opakované veřejné projednání v obdobném zařazení (RN) zůstává plocha 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 je zařazena do plochy bydlení (B), tedy v tomto rozsahu dochází ke značnému zhodnocení dotčených pozemků.

Územní studie S. K. Neumanna v rozsahu ploch 808-P a 809-P představovala pouze ideovou (východní) část a nebylo v tomto rozsahu ani registrována. Ani upraveným návrhem pro veřejné projednání z května 2018 ani předmětnou územní studií tudíž nemohlo podatel námitek vzniknout legitimní očekávání, že dotčené pozemky budou v tomto rozsahu definitivně určeny pro bydlení. Podatel námitek dotčené pozemky nabyl v okamžiku, kdy byly určeny k přestavbě pro sportovní areály, nikoliv pro bydlení.

Ani návrh územního plánu a ani územní studie (nadto neregistrovaná) nepředstavují závazné podklady pro rozhodování v území. Tím je až schválený územní plán. V tomto rozsahu tudíž nedošlo ke snížení hodnoty dotčených pozemků tak, aby za toto bylo nutné přiznat určitou kompenzaci (srov. usnesení sp. zn. I. ÚS 202/20 ze dne 19. 5. 2020).

Plocha 279-P byla oproti stávajícímu územnímu plánu změněna v souladu s registrovanou (západní) částí Územní studie S. K. Neumanna, kdy bylo po uvážení zvoleno zařazení do plochy SO (smíšená obytná). Nadto, jak bylo uvedeno výše, byla prověřena stanovená výšková regulace i stanovení podmínek prostorového uspořádání v dané ploše dle požadavků podatele námítky. Vydáním územního plánu tak taktéž nemohlo dojít k zásahu do vlastnického práva podatele námítky nepřiměřeným způsobem, neboť vzhledem ke stávajícímu územnímu plánu hodnota dotčených pozemků v rozsahu plochy 279-P zůstane totožná. Proklamace pořizovatele, resp. spíše města, pro které je nový územní plán pořizován, v řízení o územním plánu nemohou zakládat vlastníkům dotčených pozemků legitimní očekávání na to, že se ve skutečnosti pozemky změní tak, jak vlastníci očekávají. Dokonce k tomu nevede ani předcházející dohoda s předmětnou obcí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2023, čj. 7 As 55/2023-32).

24. Právní posouzení legality

Námítka se v rozsahu bodu 24 zamítá.

Konkrétní námítky 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 pořízení územního plánu v rozporu se zákonem. Související obecná námitka nezákonnosti postupu tedy byla vyhodnocena jako nedůvodná. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích námitk nezákonnosti postupu viz výše.

Doplňujeme, že nebylo shledáno ani překročení zákonných limitů pro vymezení ploch dle § 43 odst. 2 stavebního zákona. Vymezení bylo provedeno zcela v souladu s požadavky na podmíněnost využití území. V textové části odůvodnění je vysvětlen požadavek na její provedení, stejně tak jsou v kapitole L. výrokové textové části uvedeny podmínky pro její zpracování a lhůta pro její vložení do evidence územně plánovací činnosti (6 let od data nabytí účinnosti nového územního plánu). I v tomto rozsahu byla dílčí námitky vyhodnocena jako nedůvodná.

Jestliže měl podatel na mysli § 53 a pak konkrétně překročení § 53 odst. 2 stavebního zákona, předmětná námitka byla již vypořádána výše a byla taktéž vyhodnocena jako nedůvodná.

Konkrétní námitky související s tvrzením o nezákonnosti obsahu upraveného návrhu územního plánu Pardubice pro opakované veřejné projednání (rozšíření zastavitelných ploch do nezastavěného území, neprokázání nepoužitelnosti již vymezených zastavitelných ploch a rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací, porušení pravidel ochrany ZPF a nezohlednění stávající územní studie) byly již vypořádány výše. V souvislosti s tím nebylo shledáno, že by obsah upraveného návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byl v rozporu se zákonem. Související obecná námitka nezákonnosti obsahu návrhu tedy byla vyhodnocena jako nedůvodná. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích námitk nezákonnosti obsahu viz výše.

Pořizovatel nesouhlasí s tvrzením, že zpracovatel v návrhu územního plánu nezohlednil zaregistrované územní studie. V případě dané lokality byly zohledněny Územní studie S-K. Neumanna, Územní studie sídelní zeleně, Územní studie krajiny i Územní studie Stará vojenská plovárna, jak je podrobněji uvedeno výše.

Ani námitka neproporcionality územního plánu nebyla vyhodnocena jako důvodná. V minulosti v dalších městech bylo již několikrát prokázáno, že území brownfieldu je možné změnit na park, případně je tato realizace zamýšlena (např. již realizovaný park Čtyři Dvory v Českých Budějovicích či připravovaný projekt U Vody v pražských Holešovicích). Naopak je plocha 808-P k tomuto účelu vhodná, neboť plynule naváže na sportoviště nacházející se na levém břehu Chrudimky severněji, čímž dojde k podpoře užívání břehu řek k rekreačním účelům. To je přitom jeden ze základních konceptů nového územního plánu města Pardubice.

K možnosti využití pozemků nacházejících v parku Červeňák za účelem umístění sportovišť se podrobně věnujeme v předchozích bodech této námitky.

Právě za účelem minimalizace zásahů bylo předmětné území rozděleno do několika ploch a plocha s hlavním využitím hromadná rekreace v zeleni byla omezena pouze v rozsahu plochy 808-P. Plocha 809-P pak byla zařazena do plochy bydlení. V upraveném návrhu pro veřejné projednání tudíž došlo k maximálnímu zohlednění práv podatele námitk tak, aby došlo k využití území za účelem částečně předvídaným aktuálně platným územním plánem a aby byla dodržena koncepce nového územního plánu, tj. užití břehů řek k hromadné rekreaci. Pro splnění zadání zapojení obou řek (Labe a Chrudimka) do života města bylo totiž zvoleno právě jejich využití pro sportovní a rekreační účely (viz např. kapitola D.1.4. textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání). Zařazení plochy 808-P do plochy s hlavním využitím bydlení (B) by tomuto cíli neodpovídalo.

Územní studie S. K. Neumanna byla zpracována tak, aby svým obsahem splňovala podmínky dle platného územního plánu města Pardubice část 1 - západní a naznačuje i možný další vývoj navazujícího území, které je dle nového projednávaného územního plánu **prověřováno pro budoucí možnou bytovou zástavbu**. Obsahem územní studie tudíž bylo ve východní (ideové) části pouze prověřit, zda je tato vhodná pro bytovou zástavbu či nikoliv.

Úměrně ke sledovanému cíli (využití břehů Chrudimky k rekreaci) byl právě omezen rozsah plochy RN pouze na plochu 808-P a umožnění plochy 809-P využít ke stavbám k bydlení. Město ani pořizovatel neodpovídá podateli námitk za „několikamilionové náklady“ spojené s koupí pozemků a projektovými pracemi, jestliže se řídil pouze na základě návrhu předloženého k veřejnému projednání a obsahu územní studie, jejímž úkolem ve východní (ideové) části bylo pouhé prověření možnosti toto území využít k bydlení. Ač jsou samozřejmě v rámci přípravy územního plánu brány v potaz majetkové vztahy, tyto však nemohou „přebít“ veškeré požadavky na udržitelný rozvoj území a potřebu města rozvíjet se nikoliv pouze k bydlení, ale i s dalším občanským a celospolečenským vybavením a s ohledem na obsah závazných stanovisek dotčených orgánů a obsahu územních studií.

Jak již bylo uvedeno výše, výšková regulace ploch 279-P, 809-P a 808-P byla prověřena dle požadavků podatele námitk. Ani v tomto tedy není možné spatřovat neproporcionality navrženého řešení dotčených pozemků podatele.

- 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 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. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů
- Usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/1674/2024 přijaté dne 16.12.2024
- rozsudky správních soudů dle odůvodnění námitky
- vyjádření Krajského ředitelství Policie Pardubického kraje č. j.: KRPE-20720-2/ČJ-2020-1700MN obdrženo dne 13. 3. 2020
- vyjádření Krajského ředitelství Policie Pardubického kraje č. j.: KRPE-31817-3/ČJ-2024-1700MN obdrženo dne 13.8.2024

NÁMITKA Č. 119

Kávoviny akciová společnost

Jana Palacha 515, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice

zastoupena

Mgr. Ing. Janem Urbanem, advokátem

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 37971/2022

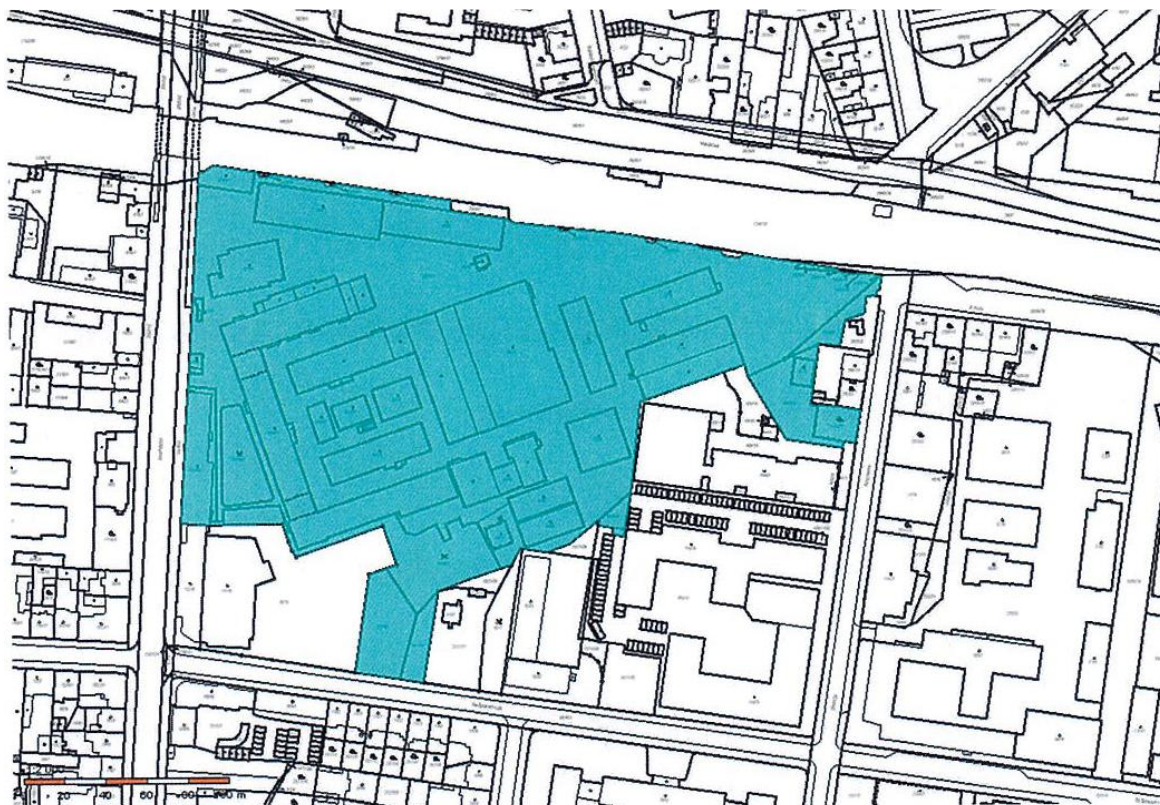
ZNĚNÍ NÁMITKY:

1. Úvod

Dne 15.02.2022 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 15985/2022, 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 23.3. 2022 v 16,00 hod. v Kulturním domě v Hronovické ulici (KD Hronovická ulice č.p. 406) a dále poučil adresáty, že nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby mohou podle § 52 odst. 2 stavebního zákona podat námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.

Účastník řízení je vlastníkem pozemků parc. č. st. 1033/1; součástí pozemku je stavba, st. 1033/2; součástí pozemku je stavba, st. 1033/3; součástí pozemku je stavba, st. 1033/4; součástí pozemku je stavba, st. 1779; součástí pozemku je stavba, st. 3776; součástí pozemku je stavba, st. 8092; součástí pozemku je stavba, st. 8184; součástí pozemku je stavba, st. 8185/1; součástí pozemku je stavba, st. 8186; součástí pozemku je stavba, st. 8187; součástí pozemku je stavba, st. 8188; součástí pozemku je stavba, st. 8308; součástí pozemku je stavba, st. 8309; součástí pozemku je stavba, st. 8310; součástí pozemku je stavba, st. 8311; součástí pozemku je stavba, st. 8312; součástí pozemku je stavba, st. 8313; součástí pozemku je stavba, st. 8314; součástí pozemku je stavba, st. 8315; součástí pozemku je stavba, st. 8316; součástí pozemku je stavba, st. 8317; součástí pozemku je stavba, st. 8911; součástí pozemku je stavba, st. 9517, 2511/37, 2513/22, 2514/1, 2518/1, 2518/2, 2520/1, 2520/4, 2520/6, 2520/8 a 4091/2, vše v katastrálním území

Pardubice, jak jsou tyto vedeny na listu vlastnictví 12032. Pozemky jsou v katastrální mapě umístěny následovně:



Všechny výše uvedené pozemky budu dále označovány jako Pozemky.

Výše přiloženými katastrálními mapami (bez zohlednění barevně označených Pozemků) vymezuje Účastník řízení území dotčené námítkou.

1. Aktuální stav

Aktuálně jsou Pozemky regulovány územním plánem v plochách X/166 následovně:



Stávající územní plán popisuje Pozemky následovně: „Lokalita X/166 (Lokalita se nachází mezi železničním koridorem, ulicí Na Spravedlnosti, Vinici a Milheimovou ulicí vše v k.ú. Pardubice), X/167 (areál automatických mlýnů a pekáren), X/169 (areálem bývalé Telegrafie), X/I 70 (areálu „Tesla zámek“), X/I 73 (území letního stadionu), X/I 74 (areál Masarykových kasáren) jsou nově vymezeny jako přestavbové, s funkcí smíšené území. Jedná se o území již nefunkčních průmyslových areálů, kasáren či území s dnes fungující výrobou či smíšenou funkcí, kde je do budoucna nežádoucí rozšiřovat výrobu za hranice stávajících výrobních areálů, případně je nutné vyřešit prostorové a funkční vztahy mezi plochami rozdílných funkčních ploch v území.“

Nový územní plán pro své první veřejné projednání navrhoval následující:



2. Zamýšlený stav

Dle Nového územního plánu jsou Pozemky zařazeny do ploch SK (plocha smíšená komerční).



Námítky

K nedodržení lhůty pro zveřejnění dokumentace

Účastník řízení namítá, že pořizovatel nedodržel lhůtu pro zveřejnění dokumentace, když tato nebyla na internetových stránkách obce (jak odkazováno na vývěsce města) k dispozici, a to z důvodů, že město v průběhu vyvěšení měnilo webové stránky.

S ohledem na uvedené Účastník řízení neměl možnost seznámit se se zněním návrhu Nového územního plánu včas a zákonná lhůta tedy nebyla dodržena. I pro tuto skutečnost byl zástupce Účastníka řízení nucen nahlédnout do dokumentace na odboru hlavního architekta města Pardubic dne 21.02.2022, tj. pouhé dva dny před opakovaným veřejným projednáním.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že původní verze Nového územního plánu pro první veřejné projednání nebyla po celou dobu k dispozici, což s ohledem na skutečnost, že lze namítat pouze změny oproti původní dokumentaci, dostalo účastníky řízení do situace, že nebylo jisto, které skutečnosti namítat/připomínkovat lze a které nikoli. Tím spíše, že pořizovatel nenabídl srovnávací sestavení všech výkresů, ale pouze výkresu hlavního. Skutečnosti, že např. došlo ke změnám výškové regulace, tedy nebyly a ani nemohly být účastníkům řízení známy, nakolik srovnávací výkres neexistuje, původní výkres nebyl zveřejněn a v textové části se uvedená změna nepřepisuje (změna je pouze grafická). S ohledem na uvedené dle názoru Účastníka řízení vyvstává legitimní otázka, zda nebylo právo veřejnosti vyjádřit se k návrhům Nového územního plánu dotčeno tak zásadním způsobem, že je nutné opakované veřejné projednání opakovat a v zákonné lhůtě zveřejnit kompletní dokumentaci, ze které bude patrné, k čemu je možno se vyjádřit a k čemu nikoli. Pořizovatelem zvolenou metodou zveřejnění nepochybně došlo k zamlčení změn v Novém územním plánu.

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 nepřihlíděli 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 Šindlerová, Ph.D., která u zhotovitele dlouhou dobu nepracuje. Přitom paní Šindlerová zastávala zcela klíčovou pozici v týmu zhotovitele (hlavní architekt urbanistické koncepce) a její odchod je v dokumentaci zcela znatelný - koncepce rozvoje města se zcela mění.

Ze seznamu tedy není patrné, kdo a jakým způsobem na dokumentaci participoval a uvedení jmen osob, které nejsou na živu, 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.

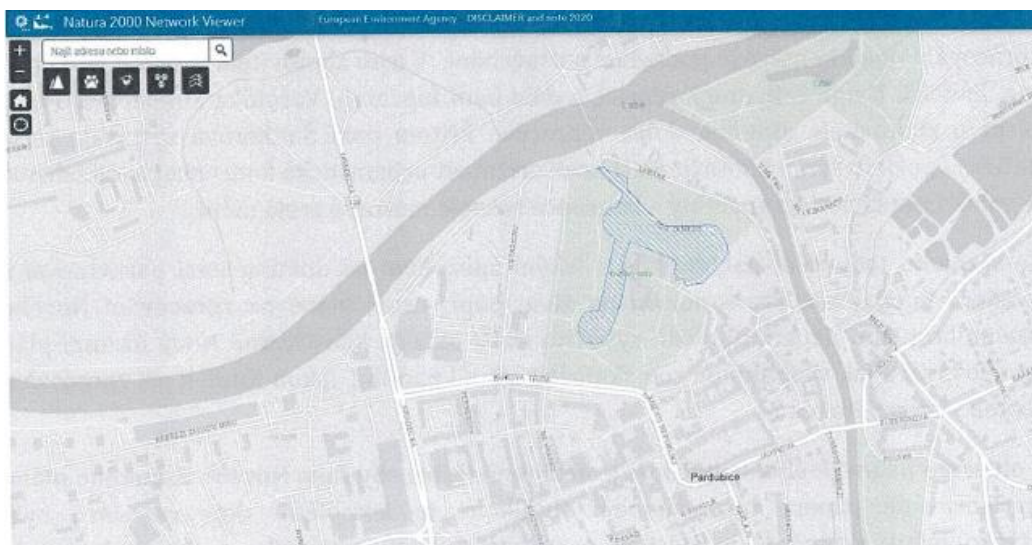
S ohledem na uvedenou skutečnost je nezbytně třeba, aby části Nového územního plánu zpracovávané panem Ing. Jakubem Kutílkem, tj. kompletní dopravní část, byly přezkoumány skutečně nezávislým expertem a jeho stanoviska a doporučení byla zapracována do Nového územního plánu.

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!



Zákon tedy **nepřipouští** možnost, aby docházelo ke změnám v návrhu územního plánu nad rámec požadavků třetích osob uplatněných v procesu pořízení územního plánu. Uvedeným pravidlem je do stavebního zákona zakotvena jistá koncentrace řízení.

S ohledem na uvedené je pro zachování legality Nového územního plánu zcela nutné opakovaně přezkoumat všechny změny učiněné v Novém územním plánu, a to ve všech jeho výkresech i textové části, a rozhodnout o tom, které ze změn byly přijaty v návaznosti na jednoznačně uplatněnou námitku nebo připomínku a které byly zapracovány ze svévolného rozhodnutí zhotovitele, přičemž takové je třeba bez dalšího odstranit a v uvedeném rozsahu je třeba vrátit návrh Nového územního plánu do původního stavu.

Upravený návrh Nového územního plánu se tak dostal do rozporu s § 50 odst. 1 stavebního zákona, podle kterého platí, že má být pořízen „na základě schváleného zadání“. V daném případě se tak nejprve stalo, nicméně v upravené verzi došlo k jakési „volnotvorbě“, kdy zpracovatel jednal zjevně z popudu nějaké třetí osoby, mimo rámec připomínkového řízení a mimo rámec zadání územního plánu.

Mělo tedy být minimálně postupováno podle § 53 odst. 3 stavebního zákona, podle kterého: „je-li na základě projednání nutné návrh územního plánu přepracovat, postupuje se obdobně podle § 51 odst. 3.“ Toto pravidlo bylo porušeno dvojím způsobem:

- **Za prvé nebylo nutné návrh územního plánu přepracovat, důvod přepracování je nejasný.**
- **Za druhé nebylo postupováno podle § 51 odst. 3 stavebního zákona, který pro takový případ předvídá zpracování nového návrhu pokynů pro zpracování územního plánu.**

Komentářová literatura k tomu výslovně uvádí: „Pokud pořizovatel na základě výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu dojde k závěru, že je nutné s ohledem na ochranu veřejných zájmů návrh územního plánu přepracovat, postupuje v souladu s § 51 odst. 3 StavZ a navrhne zastupitelstvu obce ke schválení pokyny pro zpracování nového návrhu územního plánu. Návrh pokynů zpracuje ve spolupráci s určeným zastupitelem. Tento postup je možné využít v případech, že není možné nalézt optimální kompromisní řešení.“ (Macháčková, J. a kol. Stavební zákon. Komentář. 3. vydání. Praha C. H. Beck, 2018, str. 282).

Tento postup je tedy možné zvolit jen, pokud to odpovídá výsledkům veřejného projednání, a nikoliv z libovůle pořizovatele, resp. zpracovatele návrhu územního plánu. Jedná se o zásadní porušení stavebního zákona.

K rozporu Nového územního plánu se zadáním

Nový územní plán je pořizován na podkladě zadání zadavatele, schváleného v březnu 2011. Zadání definovalo mimo jiné následující základní cíle Nového územního plánu, a to „*zastavení rozrůstání města do volné krajiny a její ochranu*“ a „*významné posílení kompaktního města a zachování charakteru samostatných sídel v krajině*“. Uvedené na společném veřejném projednání komentoval pověřený zastupitel pan Petr Kvaš, který umístění ploch pro bydlení komentoval následovně: „*ta ambice, aby se město nějak přirozeně zvětšovalo, aby bylo harmonické, aby, jak se dneska říká, bylo trvale udržitelné, tak na to tam samozřejmě akcent je.*“ Vedle uvedeného dále sdělil, že dotčené orgány omezily rozsah rozvojových ploch, které si Pardubice „mohou dovolit“.

S ohledem na uvedené by mělo být jednoznačnou prioritou využití tzv. brownfieldových ploch namísto záboru ploch zemědělských, resp. namísto rozšiřování zastavitelného území do volné přírody. Zadání proto výslovně uvádí (3.9) „*Vymezení rozvojových oblastí: ... orientovat ekonomické aktivity na plochy brownfields,*“

Namísto toho zhotovitel v rozporu se zadáním a uvedenými pravidly umísťuje plochy v nezastavitelném území a často též plochy, které podléhají ochraně zemědělského půdního fondu, a to i v bonitách I. a II. třídy (!) a Posuzovanou plochu, tzv. brownfieldovou plochu, která není součástí ZPF, uvedeným způsobem neřeší.

To je také v rozporu s bodem 3.10 zadání, který uvádí jako cíle pro zpracování:

„Vyšší centrum osídlení

ZÚR PK vymezují jako vyšší centrum osídlení krajské město Pardubice a stanovují tyto zásady a úkoly pro územní plánování:

ZÚR PK vymezují jako vyšší centrum osídlení krajské město Pardubice a stanovují tyto zásady a úkoly pro územní plánování:

- *posílit význam centra (umístění vyšší občanské vybavenosti),*
- *rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity [znalostní ekonomika]“*

Plocha Pozemků je pak výslovně uvedená jako „ZU 5 Nevyužité území, nevhodná funkce v území“ vhodné k naplnění těchto cílů.

V těchto bodech je upravený návrh Nového územního plánu v rozporu s Politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, na které se zadání odkazuje.

Nový územní plán je v tomto bodě rovněž v rozporu s jeho odůvodněním, které úpravou zamýšlí dosáhnout následujícího stavu: „*Plochy bydlení a plochy smíšené obytné (zastavitelné plochy a plochy přestavby) jsou vymezovány dle obecných urbanistických principů a v souladu s principy udržitelného rozvoje území, které lze rámcově shrnout do těchto zásad: (i) plochy jsou **vymezovány v přímé vazbě na obytná jádra** urbanistických lokalit (na stávající plochy bydlení nebo plochy smíšené obytné) **v dosahu základního občanského vybavení, v dosahu zastávek veřejné hromadné dopravy,** (ii) plochy jsou situovány tak, aby dotvářely **kompaktní urbanistický celek, doplňovaly stávající zástavbu,** zcelovaly výrazné nepravidelnosti uvnitř a po obvodu zastavěného území a co nejtěsněji navazovaly na stávající zástavbu, aby **byl v maximální možné míře eliminován rozvoj směrem do volné krajiny** (iii) plochy jsou vymezovány **v dosahu stávající dopravní a technické infrastruktury, aby tato byla využívána efektivně.**“/ Pozemky všechny uvedené zásady v plném rozsahu naplňují a z pohledu urbanistického i z pohledu zásad odůvodnění jsou ideální rozvojovou lokalitou.*

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že dle § 18 odst. 4 stavebního zákona platí, že „*územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.* Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“). **Uvedené zákonné požadavky nejsou Novým územním plánem dodrženy.**

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že dle § 55 odst. 4 stavebního zákona platí, že „*...další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch*“). **Zhotovitel zcela rezignoval na povinnost prokázat nemožnost využití stávajících ploch.**

K navrhované ploše využití (SK)

Účastník řízení nesouhlasí se zařazením Pozemků do plochy SK (plocha smíšená komerční), nakolik (i) aktuálně jsou Pozemky využívány pro uvedenou činnost okrajově (na Pozemcích jsou realizovány desítky let staré stavby, jejichž stav odpovídá jejich stáří), (ii) na části Posuzované plochy již developerské projekty pro bydlení byly realizovány a (iii) z pohledu dalšího rozvoje města uvedené pozemky tímto způsobem užívány nebudou, nakolik již nyní je okolí v nákupních možnostech plně saturováno (v docházkové vzdálenosti od pozemků je obchod s potravinami BILLA - cca. 290 m, Kaufland - cca. 300 m, obchod s oblečením KiK a nespočet menších obchodů různého zaměření - lékárna atp.). je tedy zřejmé, že v uvedené ploše není poptávka po dalším zahušťování Pozemků stavbami pro komerci. O uvedeném svědčí i skutečnost, že stavby umístěné na Pozemcích nejsou v plném rozsahu užívány ani pronajaty, nakolik se jejich pronajatí s ohledem na stav nemovitostí Účastníkovi řízení nedaří. Uvedené dle názoru Účastníka řízení nejvíce svědčí o tom, že o uvedené území z hlediska komerce není zájem.

Účastník řízení naopak považuje posuzované území za cenné území z pohledu jeho budoucího rozvoje, kdy tzv. brownfield uprostřed města může nahradit aktuální zástavba urbanisticky kvalitnější a komplexnější.

K uvedenému Účastník řízení dodává, že Nový územní plán je pořizován na podkladě zadání zadavatele, schváleného v březnu 2011. Zadání definovalo mimo jiné následující základní cíle Nového územního plánu, a to „*zastavení rozrůstání města do volné krajiny a její ochranu*“ a „*významné posílení kompaktního města a zachování charakteru samostatných sídel v krajině*“. Uvedené na společném veřejném projednání komentoval pověřený zastupitel pan Petr Kvaš, který umístění ploch pro bydlení komentoval následovně: „*ta ambice, aby se město nějak přirozeně zvětšovalo, aby bylo harmonické, aby, jak se dneska říká, bylo trvale udržitelné, tak na to tam samozřejmě akcent je.*“

S ohledem na uvedené by mělo být jednoznačnou prioritou využití tzv. brownfieldových ploch namísto záboru ploch zemědělských, resp. namísto rozšiřování zastavitelného území do volné přírody. Je tedy s podivem, že právě na Pozemcích dochází ke snížení možnosti jejího využití, když z pohledu zadání i při zohlednění obecných urbanistických pravidel by město pro svůj rozvoj mělo preferovat plochy uvnitř města, aby se tím město stávalo kompaktnějším. Namísto toho zhotovitel v rozporu se zadáním a uvedenými pravidly umísťuje plochy v nezastavitelném území a často též plochy, které podléhají ochraně zemědělského půdního fondu, a to i v bonitách I. a II. třídy (!) a popisovanou brownfieldovou plochu, která není součástí ZPF, uvedeným způsobem ke škodě budoucího rozvoje města neřeší.

S ohledem na uvedené navrhuje Účastník řízení zařazení Pozemků, resp. celé plochy mezi ulicemi Jana Palacha, Rokycanova a Na Spravedlnosti (dále jen „**Posuzovaná plocha**“) do plochy SO (plocha smíšená obytná). Posuzovaná plocha je zasazena mezi plochy SO (plocha smíšená obytná), tedy požadovaná změna nedopadá negativně do koncepce rozvoje města, naopak jeho rozvoj harmonicky doplňuje.

K uvedenému Účastník řízení dodává, že plocha SO (plocha smíšená obytná) umožňuje ve svém hlavním využití i umístění občanského vybavení veřejného i komerčního, tedy plocha může být kombinována, čímž se prostor stane polyfunkčním. Polyfunkční využití prostor by přitom mělo být preferovaným způsobem rozvoje plochy, nakolik s sebou nese mnoho pozitivních prvků (např. snižuje náročnost na dopravu nakolik obyvatelé plochy budou schopni saturovat své potřeby v docházkové vzdálenosti).

K podmínkám prostorového uspořádání plochy SO (plocha smíšená obytná)

V rámci Nového územního plánu byl zapracován nový regulativ týkající se ploch SO, kde bylo nově zapracováno následující: „*při umisťování nových staveb a změnách stávajících staveb je nutné dodržet (i) maximální výšku zástavby dle příslušné zóny určující maximální výšku zástavby vymezené ve výkresu I2b.1 Výkres prostorového upořádání území - maximální výšky zástavby (ii) podmínky struktury zástavby dle příslušné zóny určující typ struktury zástavby vymezené ve výkresu I2b.2 Výkres prostorového upořádání území - typy struktury zástavby (iii) míru zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení a max. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní (iv) podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.*“

Co se týče regulativu míry zastavění pozemku, resp. regulativu v podílu zeleně, má Účastník řízení za to, že v ploše SO, která je primárně plochou obytnou, je nedůvodně preferovaný způsob zastavění stavbami občanského vybavení, pro které lze pozemek zastavit do 60 % (podíl zeleně je 20 %) oproti stavbám pro bydlení, pro které lze pozemek zastavit do 40 % (podíl zeleně je 40 %). Navíc je plocha SO svým charakterem plocha umožňující nej hustší zástavbu na úrovni zástavby krajského města. Regulativ zastavěnosti 40 % pro stavby pro bydlení se v této ploše jeví jako zcela jdoucí proti smyslu dané plochy. V konečném důsledku neexistuje způsob, jak pro případ požáru nebo jiné fatální škody na budově v historickém centru města tuto budovu realizovat znovu, nakolik obsazení takové proluky nikdy nenaplní předpokládaný regulativ.

Navíc uvedený regulativ je jakýmsi zdvojením regulativu prostorového uspořádání, kterým se zhotovitel snaží dosáhnout shodných cílů (prostupnost/komplexnost území, hustota zástavby, prostorové uspořádání). Když však oba regulativy uplatníme v konkrétním případě, tyto omezení zastavitelnosti pozemku neoprávněně násobí až do absurdních situací. Dopadem obou omezení je nepochybně nemožnost umisťovat stavby v místech, kde již nyní zástavba umístěná je a potřeba vyvstane v důsledku fatálních škod, popř. při dostavbách/nástavbách/přístavbách/stavebních úpravách. V aktuálně nezastavěných pozemcích uvedená regulace vede k nesmyslnému rozvolňování zástavby (a to v plochách SO pro nejhustší zástavbu!), která s sebou nese významné negativní rysy, jako je protahování vzdáleností (občané budou nuceni cestovat delší trasy často nekvalitní sídlištní zelení), které se v konečném důsledku projeví v zahuštění dopravy. Každé město a tím spíše město krajské potřebuje v určitých plochách realizovat hustou zástavbu, aby si zachovalo např. ráz historického centra a kompaktnost města. Při zpracování územního plánu je totiž třeba si uvědomit, že právě kompaktnost města je rozhodujícím kritériem při hodnocení města z pohledu kvality života. Pokud v rámci města je třeba pro základní úkony (odvedení dětí do školy, školky, vyřízení pochůzky na úřadech, nákup) užívat automobilu, nakolik vzdálenosti nejsou docházkové, město pro své občany nepředstavuje dobré místo k životu.

Zavedení tohoto regulativu pro danou plochu navíc není nijak odůvodněno, a to ani v kontextu výše uvedenými skutečnostmi. To činí tuto regulaci zcela nepřezkoumatelnou, důvody pro její zavedení tak známy nejsou.

Ke změnám podmínek využití plochy SK (plocha smíšená komerční)

Dle Nového územního plánu došlo k zapracování podmínky pro zastavění plochy SK následovně: „*při umisťování nových staveb a změnách stávajících staveb je nutné dodržet (i) maximální výšku zástavby dle příslušné zóny určující maximální výšku zástavby vymezené ve výkresu I2b.1 Výkres prostorového upořádání území - maximální výšky zástavby, (ii) podmínky struktury zástavby dle příslušné zóny určující typ struktury zástavby vymezené ve výkresu I2b.2 Výkres prostorového upořádání území - typy struktury zástavby, (iii) míru zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit, max. 40 % pro stavby pro bydlení, (iv) podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit, min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.*“

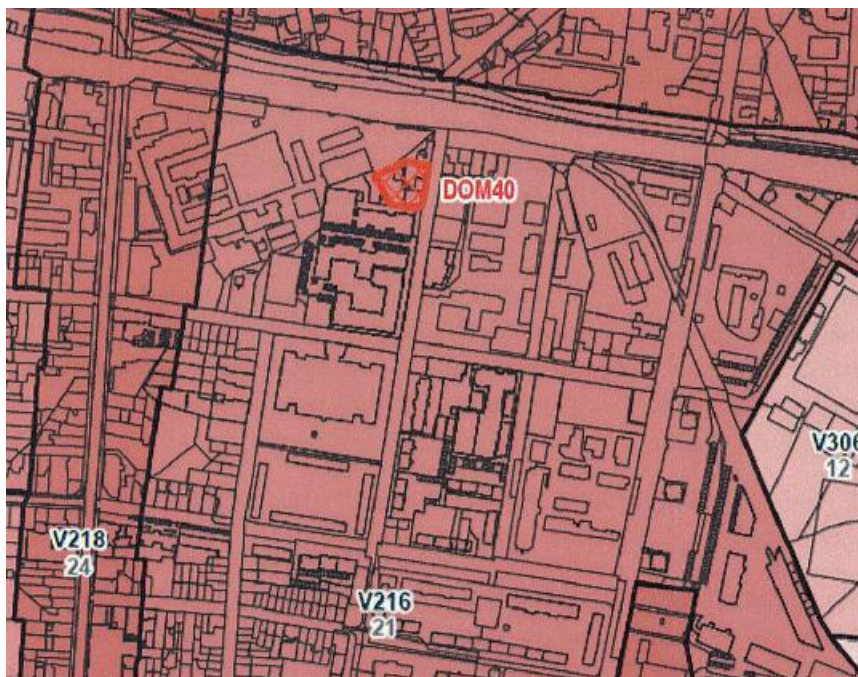
Dle názoru Účastníka řízení jsou navrhované podíly zastavěnosti a zeleně nesmyslně přísné pro uvedené typy ploch. Účastník řízení namítá, že prostupnost území a jeho zastavěnost neovlivňují pouze uvedené koeficienty, ale rovněž struktury zástavby, které do značné míry ovlivňují využitelnost pozemku. Obě regulace se dle názoru účastníka řízení vzájemně násobí a v konečném důsledku nepřiměřeně omezují možnosti využití Pozemků.

Dle názoru Účastníka řízení by maximální míra zastavění měla odpovídat 80 %, nakolik ne každý projekt potřebuje ve stejném rozsahu realizaci souvisejících zpevněných ploch (srov. např. datacenter bez parkovacích míst, obchodní areál se stovkami parkovacích míst). Uvedeným tedy dochází ke zvýhodňování jednoho záměru před jiným, přičemž z pohledu urbanistického je již jedno, zda je plocha zpevněná nebo zastavěná, nakolik z obou ploch plynou obdobné dopady do území.

Ani zde není zavedení tohoto regulativu pro danou plochu nijak odůvodněno, a to ani v kontextu s výše uvedenými skutečnostmi. To činí tuto regulaci zcela nepřezkoumatelnou, důvody pro její zavedení tak známy nejsou.

K výškové regulaci území

Nový územní plán předpokládá následující výškovou regulaci území:



Účastník řízení dále namítá, že výšková regulace **nezohledňuje aktuální stav území a do budoucna tím nedůvodně omezuje další rozvoj území.**

Bytový projekt umístěný na pozemku pare. č. st. 11530 v katastrálním území Pardubice, tj. v bezprostřední vzdálenosti Pozemků má na výšku cca. 36 m, přičemž i tento je umístěn v návrhové hladině V216, která stanovuje maximální výši 21 m. Dle názoru Účastníka řízení je zhotovitel povinen uvedené dominanty v Novém územním plánu řešit (učinit

Nový územní plán s těmito souladný) a rovněž v navazujícím kroku řešit jejich okolí. Toto ale nelze uspokojivě řešit výškovou regulací vztaženou na veškerou plochu sídliště Višňovka, ale zhotovitel bude muset být v řešení výškové regulace konkrétnější.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že ulice Na Spravedlnosti je zastavěna relativně vysokými budovami (6 patrová budova Krajského ředitelství Policie, 8 patrová bloková zástavba na pozemku pare. č. st. 11473 v katastrálním území Pardubice a v jeho navazujícím okolí, 6 patrová plocha Polikliniky Vektor, stávající zástavba areálu Kávovin včetně dominanty o výšce 40 m), přičemž uvedené budovy se stanou zakonzervováním výškového limitu dominantami území. Uvedené budovy, snad s výjimkou budovy Krajského ředitelství Policie, však nemají tvořit budoucí ráz města, ani jeho části, nakořl se nejedná o urbanisticky hodnotnou zástavbu.

Při tvorbě Nového územního plánu by zhotovitel měl vycházet z reálií daného místa a tyto reálie by měl řešit. Tak se však v posuzovaném případě neděje. Nový územní plán dostatečně neodůvodňuje, proč byla výšková regulace zavedena právě v takto nízko nastavené úrovni. V tomto ohledu je odůvodnění Nového územního plánu také **nepřezkoumatelné.**

Co se týče výškové regulace území v okolí Pozemků, tj. jižní strany ulice Na Spravedlnosti a Posuzovaná plocha by měla mít výškovou regulaci odpovídající nejvyšší realizované stavbě, tj. 36 m. Skutečná výše zastavění dále bude řešena v navazujícím řízení, kde dotčené orgány stejně jako vlastníci okolních pozemků mohou docílit stavu, že výška nebude v plném rozsahu využita, a to z rozličných důvodů.

K vyšší úrovni zastavění Účastník řízení doplňuje, že vhodným zastavěním Posuzované plochy může dojít k odstínění negativních vlivů spojených s velmi vytíženou železniční tratí na severní straně Posuzované plochy tak, aby se uvedené vlivy (zejména hluk) nepřenášel dále do území (zejména k sídlišti Višňovka, které obsahuje starší bytovou zástavbu spojenou s menšími domy a klidnějším prostředím k životu).

Účastník řízení závěrem uvádí, že v odůvodnění ani v textové části není konkretizována dominanta DOM40.

Zbytečně nízko nastavené parametry výškové regulace, které ani neodpovídají charakteru širší lokality, kde se vyšší budovy nacházejí, jdou navíc proti textu zadání nového územního plánu schváleného zastupitelstvem. Zadání definovalo mimo jiné následující základní cíle Nového územního plánu, a to „zastavení rozrůstání města do volné krajiny a její ochranu" a „významné posílení kompaktního města". Toho ale může být dosaženo jedině rozumně nastavenou výškovou regulací. Nízká výška budov je totiž v rozporu s principem kompaktního města, naopak, dochází k rozměňování hustoty obyvatelstva a rozrůstání zástavby do krajiny.

Zadání dále výslovně uvádí (3.9) „Vymezení rozvojových oblastí: ... orientovat ekonomické aktivity na plochy

brownfields,"

Daná regulace je také v rozporu s bodem 3.10 zadání, který uvádí jako cíle pro zpracování:

„Vyšší centrum osídlení

ZÚR PK vymezují jako vyšší centrum osídlení krajské město Pardubice a stanovují tyto zásady a úkoly pro územní plánování:

- posílit význam centra (umístění vyšší občanské vybavenosti),
- rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity (znalostní ekonomika) "

V tomto ohledu je návrh Nového územního plánu také v rozporu s nadřazenou ÚPD.

Ke struktuře zástavby

Nový územní plán předpokládá následující strukturu zástavby:



Dle názoru Účastníka řízení je rozmístění ploch struktury zástavby nekoncepční a znemožňuje dosažení účelů stanovených územním plánem.

Struktura zástavby AD neodpovídá možnostem využití pozemku pro komerční objekty ani pro Účastníkem řízení navrhovaný účel užití - pro bytovou zástavbu.

S ohledem na uvedené navrhuje Účastník řízení, aby plocha S268 byla zahrnuta do plochy struktury OBH. Tato struktura zástavby umožňuje zastavění posuzované plochy jak komerčními objekty, tak objekty pro bydlení.

6. Následky nezohlednění námitek Účastníka řízení

Neakceptováním námitek Účastníka řízení by vznikly Účastníku řízení 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 námítky nebyly akceptovány, **požadovat úhradu způsobené škody**.

Náhradu škod reguluje § 102 stavebního zákona. V daném případě byla výstavba v území podmíněna vydáním územní studie, je tedy aplikovatelné ustanovení § 102 odst. 4 stavebního zákona a již z tohoto důvodu má Účastník řízení nárok na náhradu škody. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona k tomu výslovně uvádí, že: „*vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo **výdáním nového územního plánu**, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na **koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku...***“.

Nárok na náhradu škody však vyplývá již z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod: „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

V daném případě dochází k (navíc nedůvodnému a nelegálnímu) omezení možnosti využití vlastnického práva Účastníka řízení oproti stávajícímu stavu, a to ať už výškovou regulací nebo možností využití jeho pozemků. Přímou aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod potvrzuje i judikatura českých soudů, lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR č.j. III. ÚS 950/17 ze dne 19. prosince 2017. Lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Např. v rozsudku č.j. č. j. 12 Co 43/2021- 148 z 20. 4. 2021 Městský soud v Praze potvrdil napadený rozsudek, který přiznal náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy)

a konstatoval:

„V tomto případě nebyl žalobou uplatněn nárok na náhradu podle §102 StavZ, ale jak je přímo v žalobě uvedeno, žalobci již vyšli ze závěrů Ústavního soudu v nálezu sp.zn. III. ÚS 950/17 a domáhali se náhrady za omezení svého vlastnického práva.... V souzené věci však soud I. stupně v souladu se žalobou vycházel z přímo aplikovatelného čl. 11 odst. 4 ZLPS.“

Vztah mezi § 102 stavebního zákona a obecným nárokem na náhradu škody 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:

- Vynaložené náklady na projektovou dokumentaci pro umístění a povolení staveb připravované v souladu s touto studií
- Snížení hodnoty pozemků v důsledku (nedůvodné) výškové regulace.

Výši škody způsobené takto nezákonně upraveným návrhem Nového územního plánu nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově odhadujeme její výši k dnešnímu datu na cca 110.000.000,- Kč.

K uvedenému Účastník řízení doplňuje, že stávající situace na trhu s bydlením je pro obyvatele Pardubic zcela neúnosná. Uvedené se týká zejména mladých rodin, které již nejsou schopny naplnit zcela základní životní potřebu bydlení, když vlastnické bydlení jim je cenově vzdáleno a nájemní bydlení jim pro zvyšující se nájemné neumožňuje naspořit ani na vlastní zdroje pro koupi bytu za užití hypotečního úvěru. Účastník řízení upozorňuje, že jediným východiskem, jak zlepšit trh bydlení pro občany Pardubic, je v dostatečném rozsahu rozšířit nabídku bytů, které sníží obecnou cenovou hladinu, nebo alespoň zpomalí její budoucí růst. V opačném případě se každý byt stává vzácnějším a jejich kupujícím nezbývá než za uvedenou vzácnost zaplatit vysokou kupní cenu, která je však již nyní za reálnými možnostmi kupní síly obyvatel.

Územní plán má za cíl stanovit udržitelný rozvoj území dle jeho potřeb, tj. zejména dle potřeb obyvatel, kteří dané území obývají. Pokud dojde k přijetí Nového územního plánu v návrhu, ve kterém byl předložen k opakovanému projednání, dojde k významnému omezení budoucích kapacit bydlení, což nevyhnutelně povede k zchudnutí obyvatel města, kteří budou mnohdy i celoživotně bydlet v nájmu bez šance zaopatřit se na stáří vlastním bydlením. Uvedené by nikdy nemělo být cílem zpracovatele územního plánu a tím méně zastupitelů města, kteří by měly uvedené zájmy občanů hájit.

Právní posouzení legality

Účastník řízení upozorňuje na tzv. algoritmus přezkumu opatření obecné povahy, který formuloval Nejvyšší správní soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 27. září 2005, čj. 1 Ao 1/2005. Podle uvedeného se Účastník řízení zaměřil na otázky [ne]zákonnosti postupu vydání opatření obecné povahy, otázky přezkumu obsahu opatření obecné povahy z hlediska jeho rozporu se zákonem (materiální kritérium), a otázku jeho proporcionality.

Nezákonnost postupu

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. 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. Návrh Nového územního plánu je tak v rozporu s nadřazenou ÚPD, která přitom byla odkazována v zadání, a porušuje také pravidla ochrany ZPF, která s ohledem na veřejný zájem na ochraně ZPF nařizuje výstavbu v lokalitách k tomu vhodných, zejména existujících brownfieldech (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb.J. Upravený návrh Nového územního plánu také v rozporu s § 25 stavebního zákona nezohlednil přezkoumatelně existující a registrovanou územní studii.

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 nejšetřnějším 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 moc i 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 umísťuje plochy SK nevhodně, když jejich aktuální využití je mizivé a budoucí využití nepotřebné. Tyto plochy nevhodně umísťuje do Posuzované plochy, která je obklopena plochou pro bydlení; a
- porušení kritéria potřebnosti - Nový územní plán umísťuje nepotřebné plochy SK do areálů, jejichž užití je překonáno; a
- porušení kritéria minimalizace zásahu - Nový územní plán omezuje Účastníka řízení více, než je pro dosažení cíle nutné, a rovněž ho omezuje diskriminačně více než jiné vlastníky nemovitostí v bezprostředním okolí Posuzované plochy.

Účastník řízení dochází k názoru, že není dodrženo ani kritérium proporcionality v užším slova smyslu, když následky Nového územního plánu nejsou úměrné sledovanému cíli.

Uvedené právní závěry je Účastník řízení připraven uplatnit u správního soudu prostřednictvím žaloby na zrušení opatření obecné povahy.

Návrh cílového stavu

Účastník řízení s ohledem na uvedené navrhuje následující:

- Posuzovanou plochu zavést do plochy SO (plocha smíšená obytná);
- Posuzovanou plochu výškově regulovat do 36 m dle stávající zástavby nebo v adekvátní výšce;
- Posuzovanou plochu zařadit do strukturní plochy OBH;
- zrušit koeficienty zeleně a zastavěnosti pro plochy, do kterých budou zařazeny Pozemky, popř. koeficient zastavění zvýšit na 80 %.

Mgr. Ing. Jan Urban, advokát

na základě plné moci

za **KÁVOVINY akciová společnost**

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka se v rozsahu bodu 1, 2, 3, 4, 5, 7, 12 zamítá.

Námítka je v rozsahu bodu 6, 9, 10, 11 bezpředmětná.

Námítce se v rozsahu bodu 8 částečně vyhovuje.

ODŮVODNĚNÍ:

Pro zajištění přehlednosti bylo vyhodnocení námítky rozděleno pořizovatelem do bloků označených čísly 1 až 12.

1. K nedodržení lhůty pro zveřejnění dokumentace

Námítka se v rozsahu bodu 1 zamítá.

Dokumentace nového návrhu územního plánu byla uveřejněna v souladu s právními předpisy. Ve vyhlášce, která byla řádně uveřejněna na úřední desce (a to jak na fyzické úřední desce, tak způsobem umožňujícím dálkový přístup), bylo stanoveno, že do dokumentace lze nahlédnout mimo webové stránky též fyzicky na odboru hlavního architekta města Pardubic, což podatel námitek také využil. Vlastníci byli tedy řádně poučeni, že do dokumentace lze nahlédnout také fyzicky. Podatel proto nebyla zkrácena jeho práva. Podatel navíc žádným způsobem neprokazuje, že by dokumentace na internetových stránkách pořizovatele dostupná nebyla.

Pořizovatel není povinen nabídnout srovnávací výkresy všech grafických výkresů.

I pokud by dokumentace způsobem umožňujícím dálkový přístup nebyla po celou dobu od vydání vyhlášky oznamující konání opakovaného veřejného projednání do doby samotného konání opakovaného veřejného projednání, podatel i ostatní dotčení vlastníci měli možnost nahlédnout do dokumentace návrhu územního plánu fyzicky na odboru hlavního architekta města Pardubic, o čemž byli ve veřejné vyhlášce poučeni. Této možnosti podatel využil, a proto nemohl být jakkoliv zkrácen na svých právech.

Nadto výšková regulace v rozsahu dotčených pozemků nebyla oproti původnímu návrhu územního plánu měněna, s výjimkou zavedení dominanty DOM40 (v souladu s Územní studií Na Spravedlnosti). V tomto rozsahu se tak jedná částečně i o námitku nepřipustnou, neboť se netýká měněné části návrhu územního plánu.

2. Ke střetu zájmů

Námítka se v rozsahu bodu 2 zamítá.

Tato část námítky 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 rozřešenou 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 č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o střetu zájmů“)

Nalezené předpisy o střetu zájmu je povinen zdržet se pouze takového jednání, při kterém by mohly jeho osobní zájmy ovlivnit výkon jeho funkce, přičemž osobním zájmem se rozumí takový zájem, který přináší veřejnému funkcionáři, osobě blízké veřejného funkcionáře, právnické osobě ovládané veřejným funkcionářem nebo osobou blízkou veřejného funkcionáře zvýšení majetku, majetkového nebo jiného prospěchu, zamezení vzniku případného snížení majetkového nebo jiného prospěchu nebo jinou výhodu. To nadto neplatí v případě, jde-li jinak o prospěch nebo zájem obecně zřejmý ve vztahu k neomezenému okruhu adresátů. Pořizovatel si není vědom, že by Ing. Kutílek měl některý z vyjmenovaných zájmů. Skutečnost, že se Ing. Kutílek podílel spolu s dalšími 5 osobami na přípravě dopravní části územního plánu, rozhodně nemůže představovat důvod střetu zájmů ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o střetu zájmů ve spojení s § 83 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 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.

3. K povinnosti aktualizovat vyhodnocení vlivů koncepce (stanovisko SEA)

Námítka se v rozsahu bodu 3 zamítá.

Dle § 52 odst. 2 stavebního zákona platí, že námítky 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 námítky proti upravenému návrhu územního plánu, který je projednáván

podle § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze v rozsahu provedených podstatných úprav, mohou podávat pouze ti vlastníci, jejichž pozemky byly podstatnou úpravou územního plánu dotčeny.

Tato část námítky by na základě svého obsahu měla být vyhodnocena jako připomínka, kterou je oprávněn podat každý, neboť řešené pozemky v ploše OS nejsou ve vlastnictví podatele a podatel proto nemůže být navrhovaným řešením dotčen na svých právech. Z důvodu procesní opatrnosti pořizovatel nadále nakládá s tímto podáním jako 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 opakované veřejné projednání je lokalita vedena jako stabilizovaná plocha OS- sport. V předchozí fázi pořizování (v návrhu pro veřejné projednání) byla lokalita zařazena jako změnová plocha ZV – veřejné prostranství – veřejná zeleň. **Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

Proces vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je právně kodifikován v zákoně č. 183/2006 Sb. (§ 19 odst. 2 ad.). Pro územní plán se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracovává, pokud to vyplývá z požadavků příslušného krajského úřadu k zadání (§ 47, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.). V případě ÚP Pardubice byl takový požadavek ze strany KÚ Pardubického kraje uplatněn. Pro návrh ÚP pro veřejné projednání bylo požadováno KÚ Pardubického kraje doplnění vyhodnocení vlivů na životní prostředí a na lokality Natura 2000, což bylo splněno.

Pro všechny další etapy, tedy pro opakovaná veřejná projednání stavební zákon jasně uvádí v § 53 odst. 2 následující: „(2) Dojde-li na základě veřejného projednání k podstatné úpravě návrhu územního plánu, pořizovatel si vyžádá stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Příslušný úřad ve stanovisku uvede, zda má být upravený návrh posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 52.“ Z toho jednoznačně vyplývá, že vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se vypracovává jen v případě, že příslušný úřad dle zákona č. 100/2001 Sb. nebo příslušný orgán dle zákona č. 114/1992 Sb. si k upravenému návrhu ÚP pro opakované projednání vyhodnocení výslovně vyžadají.

Pořizovatel v souladu s § 53 odst. 2 stavebního zákona požádal příslušný úřad a příslušný orgán ochrany přírody o vydání stanovisek k návrhům pro opakovaná veřejná projednání. Příslušný úřad vydal v souladu s § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) ve znění pozdějších předpisů, stanovisko před opakovaným veřejným projednáním dne 16. 8. 2021, č. j. KrÚ 62565/2021/OŽPZ/UD.

V uvedeném stanovisku bylo konstatováno, že pro účely upraveného návrhu územního plánu Pardubice není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

K návrhu Územního plánu Pardubice pro 1. opakované veřejné projednání se tedy na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody dokumentace SEA a VVURÚ nezpracovávala.

Pro úplnost informací uvádíme, že obdrženo bylo také stanovisko orgánu ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu před 1. opakovaným veřejným projednáním č. j. 62901/2021/OŽPZ/Pe ze dne 16. 8. 2021 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 v souladu se zněním stavebního zákona oslovoval příslušné orgány pro posouzení navrhovaných úprav dalšího projednání a postupoval zcela v souladu s relevantními právními předpisy, když respektoval jejich stanoviska.

Nad rámec uvedeného se dále dodává, že dle specifických podmínek plochy OS-SPORT je, v souladu s požadavky stanoviska Ministerstva kultury, nepřipustná další stavební činnost vyjma údržby stávajících staveb pro stabilizovanou plochu tenisových kurtů na východním okraji zámeckého parku. Tato plocha se pak nedotýká stromů v zámeckém parku, ve kterých se rozmnožuje brouk páchník hnědý.

S ohledem na stanoviska dotčených orgánů se tato část uvedené námítky zamítá.

4. K neoprávněným změnám Nového územního plánu

Námítka se v rozsahu bodu 4 zamítá.

Pořizovatel při vyhodnocení výsledků veřejného projednání zjistil některé zjevné nesprávnosti či nesrovnalosti, které se vyskytovaly v upraveném návrhu územního plánu pro veřejné projednání z května 2018. Jednalo se typicky o překlepy, špatné odkazy nebo nesoulady grafické a textové části. V takovém případě se nejedná o přepracování návrhu ve smyslu § 53 odst. 3 stavebního zákona. Komentářová literatura přepracování návrhu interpretuje tak, že se jedná o nutnost „zasáhnout do jeho podoby ve značném rozsahu“ (srov. VÁVROVÁ, E. a kol. Stavební zákon: Praktický komentář. [Systém ASPI]. Wolters Kluwer).

V případě oprav zřejmých nesprávností se nezasahovalo do znění upraveného návrhu územního plánu Pardubice podstatným způsobem, tedy aby bylo nutné zpracovávat nový návrh územního plánu pro veřejné projednání na základě pokynů schválených zastupitelstvem, proto se námítka v této části zamítá.

5. K rozporu Nového územního plánu se zadáním

Námítka se v rozsahu bodu 5 zamítá.

Jak je uvedeno v kapitole D.1.1 textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání, územní plán požadavek jeho souladu se zadáním splňuje ve všech jeho dílčích bodech. Územní plán převažujícím podílem využívá pro rozvoj města právě plochy přestavby uvnitř města, a to zejména území podél železnice a původně vojenské areály. Stávající urbanizované území kompaktního města proto nabízí dostatek ploch pro další rozvoj městské, zejména rezidenční zástavby.

Při pořizování územního plánu však není možné postupovat v rozporu s obsahem závazných stanovisek dotčených orgánů. Je tudíž nutné hledat co nevhodnější řešení, aby došlo jak se splnění požadavků zadání územního plánu, tak i závazné podmínky dotčeného orgánu.

Za rozvoj města není možné považovat pouze rozvoj rezidenční zástavby, ale také dalších činností souvisejících s fungováním města, tj. i občanského vybavení, veřejných prostranství, rekreace atp. Z toho důvodu přistoupil pořizovatel k zařazení dotčených pozemků podatele námitek do plochy (SK) smíšené komerční, a to tak, aby byl dodržen požadavek zadání na posílení kompaktního města a zároveň splněna podmínka krajské hygienické stanice jako dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví. Ostatně podmíněně přípustným využitím pozemků v daných plochách stále zůstává bydlení v bytových a rodinných domech nebo ve víceúčelových objektech.

Nové zastavitelné plochy jsou pak vymezeny toliko v těsné návaznosti na zastavěné území a na stabilizovanou strukturu zástavby, doplňují okraje urbanizovaného území zejména v místech, kde vymezení ploch přispívá ke zkompatnění zástavby města zejména s ohledem na efektivní využívání veřejné infrastruktury a ochranu nezastavěného území volné krajiny. Navrženým řešením tedy dochází k omezení nekontrolovatelného rozvoje zástavby směrem do volné krajiny, čímž došlo ke splnění zadání nového územního plánu Pardubice.

Vzhledem k výše uvedenému není možné upravený návrh územního plánu pro opakované veřejné projednání považovat za v rozporu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje ani Politikou územního rozvoje. Upraveným návrhem je význam centra Pardubice posílen (dotčené pozemky jsou ostatně určeny pro umístění mimo jiné občanské vybavenosti). Stejně tak dochází k podpoře rozvíjení bydlení a ekonomických aktivit v centru města, a to v souladu s požadavky dotčených orgánů.

Námítka se zamítá, jelikož na základě výše uvedeného došlo ke splnění všech požadavků daných § 18 odst. 4 stavebního zákona, což mimo jiné vyplývá i ze stanoviska SEA. Upraveným návrhem územního plánu dochází k ochraně krajiny, jakož i nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, jak je blíže popsáno v textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu (viz např. kapitoly B.1.1, B.2.5, B.2.6, B.3.1). Opodstatnění potřeby vymezení zastavitelných ploch je taktéž obsaženo v textové části odůvodnění upraveného návrhu územního plánu. Nadto se požadavek dle § 55 odst. 4 stavebního zákona vztahuje pouze ke změně územního plánu, nikoliv k pořízení nového územního plánu.

6. K navrhované ploše využití [SK]

Námítka je v rozsahu bodu 6 bezpředmětná.

V této části námítky řeší podatel změnu zařazení pozemků z ploch SK (smíšená komerční) do ploch SO (smíšená obytná). 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 SK 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 ke změně plochy změn na plochy stabilizované. Funkční využití pozemků se však neměnilo, stále se jednalo o plochy SK. Z obsahu této části námítky je patrné, že směřuje proti zařazení pozemku do plochy SK (plocha smíšená komerční), nikoli proti úpravě z ploch změn do ploch stabilizovaných.

Na základě výše uvedeného je dílčí část námítky je vyhodnocena jako 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).

Nadto pořizovatel dodává, že dotčené pozemky podatele není možné zavést do plochy SO (smíšená obytná), a to na základě požadavků dotčeného orgánu hájící zájmy ochrany zdraví. Krajská hygienická stanice nesouhlasila s vymezením ploch S jako ploch pro bydlení v lokalitách sousedících se zdrojem hluku zejména liniových, proto byl nově navržen způsob využití SK (smíšená komerční), který stále umožňuje jako podmíněně přípustné využití pro bydlení, ale jen v případě, že bude prokázáno dodržení ochrany před hlukem (srov. stanovisko Krajské hygienické stanice Pardubického kraje ze dne 12. 4. 2016, č. j. KHSPA 02994/2016/HOK-Pce a navazující stanovisko ze dne 25. 1. 2017, č. j. KHSPA 1256/2017/HOK-Pce).

7. K podmínkám prostorového uspořádání plochy SO (plocha smíšená obytná)

Námítce se v rozsahu bodu 7 zamítá.

Dle § 52 odst. 2 stavebního zákona platí, že námítky 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 námítky proti upravenému návrhu územního plánu, který je projednáván podle § 53 odst. 2 stavebního zákona pouze v rozsahu provedených podstatných úprav, mohou podávat pouze ti vlastníci, jejichž pozemky byly podstatnou úpravou územního plánu dotčeny.

Tato část námítky by na základě svého obsahu měla být vyhodnocena jako připomínka, kterou je oprávněn podat každý, neboť pozemky ve vlastnictví podatele nejsou součástí ploch s rozdílným způsobem využití SO (plocha smíšená obytná) a podatel proto nemůže být navrhovaným řešením dotčen na svých právech. Z důvodu procesní opatrnosti pořizovatel nadále nakládá s tímto podáním jako námitkou.

V této části připomínky namítající napadá v definici plochy SO (plocha smíšená obytná) podmínky prostorového uspořádání, a to míru zastavění *pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení a max. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní, podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.*"

Dle názoru podatele je v ploše SO, která je primárně plochou obytnou, nedůvodně preferovaný způsob zastavění stavbami občanského vybavení, pro které lze pozemek zastavit do 60 % (podíl zeleně je 20 %) oproti stavbám pro bydlení, pro které lze pozemek zastavit do 40 % (podíl zeleně je 40 %). Navíc je plocha SO svým charakterem plocha umožňující nej hustší zástavbu na úrovni zástavby krajského města. Regulativ zastavěnosti 40 % pro stavby pro bydlení se podatel v této ploše jeví jako zcela jdoucí proti smyslu dané 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:

Namítající je vlastníkem pozemků umístěných návrhem nového územního plánu pro opakované veřejné projednání do ploch s rozdílným způsobem využití SO – plochy smíšené obytné. Zároveň se podmínky stanovené pro plochy SO po veřejném projednání změnily, podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny. **Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.**

Územní plán v rámci návrhu pro jeho opakované veřejné projednání stanovil míru zastavění pozemku, do které se nezapočítávají zpevněné plochy (resp. komunikační a manipulační plochy) zejména za účelem regulace hmot budov, dále pak stanovoval 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.

Dále námitka ve svém odůvodnění klade otázku, proč by měly být z urbanistického hlediska žádoucí vyšší míry zastavění pozemků u staveb občanského vybavení oproti stavbám pro bydlení.

Vyšší míra zastavitelnosti je u ploch OV – občanské vybavení stanovena z důvodu nižších nároků na plochy zeleně v okolí jednotlivých objektů. Z urbanistického pohledu objekty veřejné vybavenosti jsou většinou solitérní objekty sloužící pro účely veřejných obslužných funkcí jako je školství, kultura, zdravotnictví, administrativa apod. U těchto objektů, v nichž lidé tráví omezený čas, je kladen vyšší důraz na vzhled budov a jejich vnitřní uspořádání a udržitelnost s ohledem na jejich provozuschopnost. V těchto plochách a k těmto objektům tak mají plochy zeleně spíše doprovodný charakter a plní především funkci estetickou, příp. jiné další doplňující funkce. Regulativy míry zastavění a podílů zeleně nevylučují realizaci záměrů staveb občanského vybavení, u nichž jsou nároky na plochy zeleně jako jsou školní zahrady apod. Rovněž nevylučují zajištění potřeby vsakování nebo retence vody a dalších adaptačních opatření.

Co se staveb pro bydlení týče, zde jsou výše uvedená pravidla opačná. Nižší míra zastavitelnosti a vyšší míra zeleně je stanovena především z důvodu vyšších požadavků na plochy zeleně u objektů, resp. staveb pro bydlení. Plochy zeleně zde plní o mnoho více funkcí, než je tomu v případě občanské vybavenosti a výrazně zvyšují kvalitu a atraktivitu bydlení a užitnost a obytnost ploch.

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 tak byly 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 souhlasilo s použitím míry zastavění pozemku a podílu zeleně na terénu v Návrhu územního plánu Pardubice, které byly součástí jeho podmínek prostorového uspořádání od prvního opakovaného veřejného projednání konaného v roce 2022.

Pořizovatel se ztotožnil s tvrzením namítajícího, že prostupnost území a jeho zastavěnost ovlivňují mimo uvedených koeficientů, také typy struktury zástavby. Proto byly koeficienty míry zastavění pozemku a podílů zeleně na terénu zpracovatelem pro další etapu pořízení územního plánu upřesněny, a to s ohledem na specifika v území.

8. Ke změnám podmínek využití plochy SK (plocha smíšená komerční)

Námitce se v rozsahu bodu 8 částečně vyhovuje.

V této části připomínky namítající napadá v definici plochy SK (plocha smíšená komerční) podmínky prostorového uspořádání, a to míru zastavění *pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit, max. 40 % pro stavby pro bydlení, (iv) podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení a komerčních aktivit, min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní.*

Dle názoru podatele jsou navrhované podíly zastavěnosti a zeleně nesmyslně přísné pro uvedené typy ploch. Dále namítá, že prostupnost území a jeho zastavěnost neovlivňují pouze uvedené koeficienty, ale rovněž struktury zástavby, které do značné míry ovlivňují využitelnost pozemku. Podatel požaduje zrušit koeficienty zeleně a zastavěnosti pro plochy, do kterých budou zařazeny pozemky, popř. koeficient zastavění zvýšit na 80 %.

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:

Namítající je vlastníkem pozemků umístěných návrhem nového územního plánu pro opakované veřejné projednání do ploch s rozdílným způsobem využití SK – plochy smíšené komerční. Zároveň se podmínky stanovené pro plochy SK (plocha smíšená komerční) po veřejném projednání změnily, podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny.

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

Územní plán stanovil míru zastavění pozemku, do které se nezapočítávaly zpevněné plochy (resp. komunikační a manipulační plochy) zejména za účelem regulace hmot budov, dále pak stanovil 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 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.

Pořizovatel se ztotožnil s tvrzením namítajícího, že prostupnost území a jeho zastavěnost ovlivňují mimo uvedených koeficientů, také typy struktury zástavby. Proto byly koeficienty míry zastavění pozemku a podílů zeleně na terénu zpracovatelem pro další etapu pořízení územního plánu upřesněny, a to s ohledem na specifika v území.

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.

Na základě uplatněných námitek a připomínek ke stanoveným podmínkách prostorového uspořádání území došlo po opakovaném veřejném projednání zároveň k úpravě a zmírnění hodnoty těchto podmínek prostorového uspořádání.

V konkrétním případě namítajícího došlo ke zmírnění požadavku uplatnění podílu zeleně, kdy je nově možné požadavek celkového 20% (min.) podílu zeleně na pozemku pro stavby občanského vybavení, nebo 40% (min.) pro stavby pro bydlení a stavby ostatní 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.

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). Touto úpravou došlo mimo jiné k umožnění naplnění stanoveného podílu zeleně kombinací zeleně na terénu a zeleně na konstrukci.

V této části námítky se tedy podatel částečně vyhovělo.

9. K výškové regulaci území

Námítka je v rozsahu bodu 9 bezpředmětná.

V této části námítky řeší podatel změnu výškovou regulaci území. Podatel zastává názor, že výšková regulace v předmětné lokalitě dle návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání nezohledňuje aktuální stav území a do budoucna tím nedůvodně omezuje další rozvoj území.

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:

Výšková regulace v rozsahu dotčených pozemků nebyla oproti původnímu upravenému návrhu územního plánu z května 2018 měněna. Dotčené pozemky podatele byly i pro účely veřejného projednání zařazeny do zóny V216 s maximální výškou zástavby 21 m). Oproti upravenému návrhu územního plánu z května 2018 došlo v upraveném návrhu pro opakované veřejné projednání z ledna 2022 pouze k zavedení dominanty DOM40 – navrhovaná dominanta, která vychází z územní studie Na Spravedlnosti. Uvedená DOM40 je návrhem územního plánu umisťována na pozemky mimo vlastnictví podatele. Podatel v námitce neuvedl, že by se cítil umístěním DOM40 dotčen a námitka svým obsahem proti stanovení DOM40 výslovně nebrojí.

Předmětná námitka je na základě výše uvedených skutečností v souladu s ustálenou judikaturou vyhodnocena 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).

Pořizovatel pro úplnost uvádí, že od prvního návrhu nového územního plánu z roku 2015 jsou vymezeny zóny určující maximální výšku zástavby, čímž dochází k naplnění řady požadavků ze zadání, jak je uvedeno v kap. D odůvodnění.

Zóny jsou navrženy tak, aby pokrývaly ucelená území se shodnou výškovou hladinou nebo s výškovou hladinou, které by mohlo být dosaženo. V návrhu ÚP 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.

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.

Upozorňujeme na to, že nastavená výšková hladina 21 m představuje zástavbu o 6 – 7 nadzemních podlažích, což není nízká zástavba a zároveň to odpovídá počtu NP u budov citovaných podatelem.

Výškový bytový dům v nárožní poloze ulic Boženy Vikové-Kunětické a Na Spravedlnosti je stavbou, která převyšuje okolní zástavbu, ale dle výše uvedeného není podmiňující pro navýšení daného výškového regulativu zóny V216.

Dominanty, které významně přesahují výškovou hladinu jsou v návaznosti na vyhodnocení stanoviska ministerstva kultury k návrhu pro opakované veřejné projednání vyznačeny v návrhu ÚP ve výkresu výšek jako tzv. dominanty - plochou a symbolem DOM s číslem uvádějícím výšku. Informace k takovým dominantám, kterých je v území města několik, je uvedena v odst. F30 textové části, což zřejmě podatel přehlédl.

Nastavení výškové hladiny v návrhu ÚP odlišně od požadavků podatele nepředstavuje nesplnění požadavků nadřazené dokumentace, neboť v této dokumentaci není nikde specifikováno, jaká výška a další parametry zástavby jsou rozhodující pro splnění těchto požadavků.

10. Ke struktuře zástavby

Námítka je v rozsahu bodu 10 bezpředmětná.

V této části námítky řeší podatel změnu stanovené struktury zástavby v ploše S268. Podatel zastává názor, že navržená struktura zástavby AD neodpovídá možnostem využití pozemku pro komerční objekty ani pro bytovou zástavbu. Účastník navrhuje, aby plocha S268 byla zahrnuta do plochy struktury OBH, která umožňuje zastavění jak komerčními objekty, tak objekty pro bydlení.

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:

Struktura zástavby v rozsahu dotčených pozemků nebyla oproti návrhu územního plánu pro veřejné projednání z května 2018 měněna. Dotčené pozemky podatele byly i pro účely veřejného projednání zařazeny do zóny S628, pro kterou byl stanoven typ struktury zástavby AD – areálová drobná (pavilónová) zástavba. Návrh pro opakované veřejné projednání řadí pozemky podatele taktéž do zóny S628 s typem struktury zástavby AD, jak vyplývá z výkresu I.2.b.2 Výkres prostorového uspořádání území – typy struktury zástavby (leden 2022).

Předmětná námitka je na základě výše uvedených skutečností v souladu s ustálenou judikaturou vyhodnocena 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).

11. Následky nezohlednění námitek účastníka řízení

Námítka je v rozsahu bodu 11 bezpředmětná.

Uvedené tvrzení o nároku podatele námítky na náhradu škody je pro posouzení námitek proti návrhu územního plánu irelevantní. Pořizovatel vnímá tuto část námítky jako konstatování faktu, které není vztaženo k obsahu návrhu územního plánu, a proto je tato část námítky vyhodnocena jako bezpředmětná.

Pořizovatel nicméně k tvrzení podatele uvádí, že územní studie Na Spravedlnosti, vztahující se mimo jiné k pozemkům podatele, byla pořizována v únoru 2015 a následně došlo k jejímu zaregistrování v evidenci územně plánovací činnosti jako „podklad pro rozhodování“. Tomu odpovídá obsah zadání územní studie, kdy měla být vypracována v souladu se současně platným územním plánem a měla specifikovat funkční využití jednotlivých navržených bloků. Od roku 2015 tedy měl podatel, případně jeho předchůdci, možnost využít schválenou územní studii a podle této přistoupit k realizaci projektu.

12. Právní posouzení legality

Námítka se v rozsahu bodu 12 zamítá.

Konkrétní námítky 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 námítka nezákonnosti postupu tedy byla vyhodnocena jako nedůvodná. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích námitek nezákonnosti postupu viz výše.

Konkrétní námítky související s tvrzením o nezákonnosti obsahu upraveného návrhu územního plánu Pardubice pro opakované veřejné projednání (rozšíření zastavitelných ploch do nezastavěného území, neprokázání nepoužitelnosti již vymezených zastavitelných ploch a rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací, porušení pravidel ochrany ZPF a nezohlednění stávající územní studie) byly již vypořádány výše. V souvislosti s tím nebylo shledáno, že by obsah upraveného návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání byl v rozporu se zákonem. Související obecná námítka nezákonnosti obsahu návrhu tedy byla vyhodnocena jako nedůvodná. Ke konkrétnímu vypořádání dílčích námitek nezákonnosti obsahu viz výše.

Ani námítka neproporcionality územního plánu nebyla vyhodnocena jako důvodná.

Jak již bylo uvedeno několikrát výše, na dotčených pozemcích podatele není možné vymezit plochu určenou hlavním využitím k bydlení (B nebo SO), a to z důvodu požadavku dotčeného orgánu ochrany zdraví, tj. krajské hygienické stanice. Z toho důvodu byly dotčené pozemky zařazeny do plochy smíšené komerční (SK), kde je možné hlavní i přípustné využití stanovena široce tak, aby bylo pozemky možné využít pro celou škálu činností. Dotčené pozemky byly nadto zařazeny do plochy SK již v upraveném návrhu pro veřejné projednání v květnu 2018, tudíž jsou pro účely opakovaného veřejné projednání opožděné.

Právě za účelem minimalizace zásahů bylo jako podmíněně přípustné využití pro plochy SK stanoveno bydlení v bytových a rodinných domech či 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. Tato podmínka je ostatně v souladu s bodem 6b. Ochrana veřejného zdraví schválené územní studie Na Spravedlnosti, která stanovuje, že „ve stupni řešící umístění konkrétní stavby do území bude prokázáno, že nejsou překročeny maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.“

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), což neomezuje, jak je podrobně vyhodnoceno již výše.

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
- Zákon č. 159/2006 Sb., o střetu zájmů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů
- Usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/1674/2024 přijaté dne 16.12.2024
- rozsudky správních soudů dle odůvodnění námítky

NÁMITKA Č. 120

Ing. Martin Charvát

předseda správní rady Nadace pro rozvoj města Pardubic

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38073/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

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 námítky v právní moci).

Škody způsobené vlastníku pozemků neseriózním přístupem zástupců OHA MmP :

1) NRMP po ukončení realizace I. etapy zástavby území „ Svítkov - západ „ převedla pozemky uvažované nad rámec využití pro I. 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)

- PD vč. studie:	328.260, -Kč
- připojení ČEZ:	62.500,- Kč
- 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 se zamítá – v rozsahu námítky směřující na rozšíření ploch pro bydlení.

Na základě nových skutečností, které doložil namítající, byly v návrhu územního plánu prověřeny podmínky využití ploch „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“ z hlediska umístění komunikace (v souvislosti s vydanými rozhodnutími stavebního úřadu a již realizovanou stavbou komunikace na p.p.č. 633/4, k.ú. Svítkov).

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkovou parcelu č. 637/4, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN Nadace pro rozvoj města Pardubic. Pozemkovou parcelu č. 633/4, k.ú. Svítkov, vlastní dle údajů v KN Statutární město Pardubice. Podle doložených příloh byla v době podání p.p.č. 633/4 většího rozsahu a namítající nadace jako právnická osoba byla vlastníkem i této parcely.

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

Námítka směřuje proti zahrnutí pozemku p.p.č. 637/4 do plochy 806-Z a pozemku p.p.č. 633/4 do plochy 807-Z, obě se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“, a požaduje stanovit pro tyto parcely funkční využití „B – BYDLENÍ“ stejně jako v předchozí etapě, tedy v návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání změnilo. V návrhu územního plánu pro veřejné projednání byl pozemek p.p.č. 637/4 (vzniklý až novou parcelací) součástí zastavitelné plochy 069b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“. U pozemku p.p.č. 633/4, který je posuzován v rozsahu doloženém při podání námítky, se část zahrnutá do zastavitelné plochy bydlení (plochy označené jako 068b-Z v návrhu pro veřejné projednání a plochy označené jako 068f-Z v návrhu pro opakované veřejné projednání) nezměnila, změnilo se pouze vymezení části pozemku, která odpovídá současnému pozemku komunikace p.p.č. 633/4.

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

V návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání je vymezení předmětných pozemků z hlediska způsobu využití zřejmé z výkresu I.2a „HLAVNÍ VÝKRES – ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ“, dle kterého je p.p.č. 637/4 součástí zastavitelné plochy 806-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“. Původní zastavitelná plocha 069b-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“ byla upravena dle nové parcelace, její využití části byly stabilizovány. Předmětný pozemek do plochy bydlení ani zčásti nezasahuje, bezprostředně sousedí s plochou bydlení označenou nyní jako 069k-Z. Pozemek p.p.č. 633/4 v rozsahu doloženém při podání námítky byl převážně součástí zastavitelné plochy 068f-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“, dále byl částečně součástí zastavitelné plochy 807-Z se způsobem využití „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELENĚ“ a částečně byl vymezen jako stabilizovaná plocha „PV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ“.

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.

V rámci vypořádání námítky bylo pořizovatelem prověřeno, že v předmětné lokalitě je společným povolením č.j. MmP 33159/2022 ze dne 21. 3. 2022 v rámci stavby „Výstavba komunikací v lokalitě Svítkov – západ“ povolena výstavba obslužné komunikace k údržbě retenční nádrže a zelených ploch a výstavba propojovací komunikace. Dále je povolena

technická infrastruktura a to rozhodnutím č.j. MmP 10089/2022 ze dne 28. 1. 2022 a rozhodnutím vodoprávního úřadu č.j. OŽP/VOD/3386/22/No ze dne 12. 1. 2022.

Propojovací komunikace včetně technické infrastruktury je v jižní části území, tedy na p.p.č. 633/4, k.ú. Svítkov, již dokončena, zkolaudována a předána městu, což se odrazilo v KN, toto parcelní číslo v současné době odpovídá právě jen předmětné komunikaci ve vlastnictví města. Zbytkové části původní p.p.č. 633/4 odpovídají nyní p.p.č. 633/6, 633/7, 633/8, 633/9, 633/10, které jsou nadále součástí zastavitelné plochy označené nyní jako 068f-Z se způsobem využití „B – BYDLENÍ“.

Realizace obslužné komunikace k údržbě retenční nádrže a zelených ploch v severní části území, tedy přes pozemek p.p.č. 637/4, k.ú. Svítkov již byla započata.

Povolenou komunikaci lze realizovat v ploše „ZV – VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELEN“ , změna územně plánovací dokumentace na již vydaná a platná správní rozhodnutí nemá vliv.

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.

Na základě výše uvedených skutečností se námitka zamítá, v rámci úpravy návrhu ÚP bylo respektováno vydané rozhodnutí stavebního úřadu a již realizovaná stavba komunikace na p.p.č. 633/4, k.ú. Svítkov.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- Správní rozhodnutí SÚ

NÁMITKA Č. 121

Karel Polák
Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38111/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Podatel je vlastníkem 14 pozemků k.ú. Pardubice, obec Pardubice, LV73212 parcelní čísla 1107/73, 1107/90, 1107/103, 1107/108, 1107/116, 1167, 1168/1, 3867/13, 3867/18, 1201, 1202, 1199/33. Tyto nemovitosti podatel nyní využívá převážně k zemědělské činnosti.

Na základě vlastnických práv k výše uvedeným nemovitostem podatel tímto podává proti předmětnému návrhu územního plánu města Pardubic v souladu s ustanovením § 22 odst. 3 a § 52 odst. 2 a 3 a § 50 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") následující námitky.

Obsah námítky:

1.) Nadále nesouhlasím s návrhem celé plochy 637-K, zejména pak na svých pozemcích. Požaduji změnu na plochu B případně část na SR. Město Pardubice mělo dostatek času přes 20 let svůj záměr na této ploše realizovat a neučinilo tak. 20 let pozemky blokuje. Mám pochybnost o skutečné potřebě tohoto záměru - viz mé předchozí vyjádření které ponechávám i v této námitce. Na veřejném projednání nebyl Poldr dostatečně zdůvodněn - viz záznam. Jednotlivé útvary magistrátu se vymlouvají různě na sebe, že to tam požaduje někdo jiný. Není mi známa odpovědná osoba která za záměrem stojí (a dále ho neprosazuje, o penězích to jistě není jelikož město realizuje zcela zbytečnější investice typu hokej, plavecký stadión, basketbal a nově fotbalový stadión a tenis - všechny tyto záměry jsou jistě zcela méně důležité než ochrana majetku před povodní pokud by tomu tak ale skutečně bylo). Nyní to došlo tak daleko že město chce realizovat pouze Zemník na svých pozemcích, ale ne Poldr dle studií a územního plánu. To je již skutečně bizár. Potvrzuje se má domněnka, že tedy nešlo o protipovodňovou ochranu, ale jen o vytěžení zeminy nějakou firmou, která zřejmě není schopna bez pomoci města a dodání zeminy realizovat zakázku pro ŘSD SV Obchvat Pardubice Trnová Dubina.

Pokud by v této fázi byl Poldr nadále ponechán, pak žádám alespoň zbytky pozemků severně nad poldrem 1167, 1168/1, 1107/116 ke kterým nebudu mít přístup zemědělskou technikou převést alespoň na SR.

Důvody z původní námítky z 3.7.2018 proč zrušit Poldr ponechávám zde:

Nesouhlasím s návrhem celé plochy 637-K pro realizaci nového rybníka zejména pak na svých pozemcích a na pozemcích v jejich sousedství. Požaduji úpravu územního plánu pro tyto plochy vzhledem k okolním plochám na plochu pro bydlení - B.

Územní plán v místě plochy 637-K trpí těmito vadami:

(Zároveň jsou to závady stávající studie PPO Na Spojiiském odpadu mokrý poldr zak.č. 22/2014 z 11/2017 na základě které je stále plánován „Nový Rybník“ plocha 637-K.)

- není v souladu se ZÚR Pardubického kraje – nedodržení zadání a Zásad územního rozvoje Pardubického kraje – z těchto byl poldr vypuštěn a byl navíc plánován navíc v jiném místě než je plocha 637-K

- neúčelné využití veřejných prostředků – realizace je v rozporu s péčí řádného hospodáře, jelikož prokazatelně 10 let existuje alternativní levnější řešení odvodnění pokud je toto po dalších realizovaných opatřeních vůbec potřeba.

- studie neuvádí relevantní zdrojová data srážkových vod ze kterých vychází pro „nátok“ do Spojiiského odpadu, neuvádí správný vsakovací poměr pro provedené výpočty

- v územním plánu není uvedeno žádné záplavové území ohrožené Spojiiským odpadem

- jedná se pouze o meliorační stoku nikoli o vodní tok – potok s pramenem

- studie nerespektuje „bezzáborový“ návrh studie SOP Spojiiský odpad Agropojekce Litomyšl s.r.o. z 11/2008 zak.č. 103 00 08

- bezdůvodně plánuje omezení vlastnictví – zápis předkupního práva na dotčené pozemky

- v územním plánu je uvedena větší plocha, než je ve studii

- nerespektuje připomínku dotčeného orgánu Ministerstva dopravy / RSD o kolizi s další stavbou SV obchvat
- nezohledňuje (zpochybňuje) vybudování (zkapacitnění) kanalizace v dotčené oblasti v rámci projektu Labe-Loučná za cca 750milionů korun
- nezohledňuje vybudování čerpací stanice na konci Spojišského / L odpadu (na Špici) za částku přesahující 60milionů Kč.
- nezohledňuje další odtokové možnosti ze Spojišského odpadu do náhonu za Wintemitzovy mlýny a propojení na rybník na Ležánkách, dále možné propojení na kanál Halda.
- poldr byl ve stávajícím platném územním plánu po mnoho let a nebyl městem realizován. I toto svědčí o tom, že tato stavba není pro město Pardubice prioritní a potřebná
- rezignace úřadu na územní plánování v koordinaci na územní plány okolních obcí – není v souladu s územním plánem Spojiš a plánuje totožné již v územním plánu schválené stavby – neohospodámé zacházení s pozemky a bezdůvodné zavádění předkupních práv
- předmětná změna se opírá o věcně nevalidní (staré) odborné podklady
- stavbou v místě plochy 637-K je bezdůvodně podmiňováno využití dalších ploch 227-Z, 486-Z a tímto má být vytvořen umělé tlak na stavbu této zbytečné vodní stavby
- stavba v místě plochy 637-K bezdůvodně nahrazuje původní versi umístění poldru ZÚR Pardubického kraje, který je navíc držen se stanoviskem odsouhlaseného společného jednání.
- místo na našich pozemcích město může stavbu bez problémů realizovat na pozemku ve svém výlučném vlastnictví navazujícím plánovaný rybník z druhé strany plánovaného rybníku rybníku čísla parcel v kú Pardubice: 1189, 1190, 1179/3, 1187/1 - jednalo by se pouze o posun díla o pár metrů západním směrem. Požadujeme aby došlo stejně jako při zapracování připomínky Ministerstva dopravy č.j. MmP 27277/2016 z 18.4.2016 k posunu na pozemky v majetku města a naše zůstali stavbou a možností vyvlastnění pokud možno z větší části nedotčeny.
- dále uplatňuji námitku přiměřenosti záměru a požaduji její vyhodnocení

Odůvodnění námítky:

Studie hodnocení vlivů na životní prostředí LABE, PARDUBICE protipovodňová opatření na Spojišském odpadu – dále jen studie, rybníka a poldru na základě které je tato zbytečná megalomanská stavba plánována navíc jako stavba veřejně prospěšná trpí zásadními vadami které po odstranění zcela zruší nutnost této stavby. Jak bylo uvedeno již v zaslané připomínce doručené Magistrátu města Pardubic 15.4.2018, tato studie neřeší a nezohledňuje úzká místa Spojišského odpadu. Má řešit odtok vod z území jiných územních celků – Staročensko, Spojiš na úkor záboru našich pozemků v Pardubicích. Zpracovatel zpracovoval plochy k výstavbě Staročensko ve změnách původního územního plánu a i v tomto novém územním plánu. Nárůstem těchto zpevněných ploch dochází k nárůstům odtokových poměrů a případné nárazové povodňové vlny na obec Spojiš. Proto byla obcí Spojiš vypracována studie (projekt) a územní plán obce Spojiš má v územním plánu schválenou plochu poldru (rybníka / nádrže), který zásadně změní nutné zábory v obci Spojiš a v oblasti Hůrek. Toto nebylo zohledněno při územním plánování a neprobíhá komunikace mezi obcí Spojiš a městem Pardubice v této věci. Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu zabírá velké plochy, jeví se mi další zábor ploch v území kde už rybníky jsou (Na Ležánkách) zbytečné. Projekt řešení Spojišského odpadu může být řešen zcela jiným způsobem bez nutných záborů pozemků v takto obrovském rozsahu. O tomto svědčí studie SOP Spojišský odpad z 11/2008 zak.č.103 00 08 Agroprojekce Litomyšl s.r.o. vypracovaná pro Zemědělskou vodohospodářskou správu, Brno. Tato studie je dostupná na obci Spojiš a bylo s ní seznámeno i město Pardubice prostřednictvím svého zástupce Otty Sigmunda 10.11.2008 dle presenční listiny. Z nepochopitelných důvodů je však postupováno záměrně tak, že městem Pardubice byly objednávány a zbytečně investovány statisíce Kč u stejné firmy Aurum na další a další studie v letech 2008-2018, které návrh tří variant studie Agroprojekce nerespektovali. Tato studie totiž dokazuje možné řešení odtokových poměrů Spojišského odpadu bez nutnosti záboru pozemků a budování nádrží v oblasti Hůrek, ale nutnost vybudování poldru před Spojišdlem který by poldry na Hůrkách logicky neochránily, který je již ve schváleném územním plánu Spojiš. Řešení je ve vyčištění případně zkapacitnění koryta a rozšíření propustků na Spojišském odpadu – na rozdíl od studií objednávaných městem Pardubice, jsou v této studii vyčísleny náklady ve třech variantách na cca 14mil., 17mil., a 23 milionů Kč v roce 2008.

Z nepochopitelných důvodů město Pardubice touto formou útočí na získání našich pozemků v této lokalitě, když zároveň neřeší skutečně problematické a zástavbu a velmi nebezpečnou chemickou výrobu ohrožující toky namátkou uvádím Bylanku ve Svítkově a Velkou strouhu přes Semtín, dále je zde cca 20 potoků které se neřeší.

Naše pozemky ani pozemky v okolí Spojišského odpadu nejsou dle map Magistrátu města Pardubic a DIBAVOD záplavovou zónou Q100, Q25. Žádné pozemky v okolí Spojišského odpadu nejsou v žádných dostupných mapách vedeny jako záplavové a to Q100, Q20 ani Q5 na rozdíl např. Od toku Bylanky, kde se i v zónách Q5 staví. Z tohoto pohledu tedy

není důvod budovat „protipovodňová opatření na Spojském odpadu“. V našem městě jsou bezpochyby jiné větší vodní toky které přímo ohrožují zdraví a majetek občanů, těmito se příslušný vodoprávní úřad s odborem hlavního architekta nezabývá.

Stavba nekoresponduje se zásadami dobrého hospodáře, a jedná se evidentně o záměr, přes který se mají pouze bezdůvodně průčítovat dotace EU!

Z uvedených a níže uvedených důvodů nesouhlasím se zábořem pozemků a překupním právem ve prospěch jiných vlastníků.

Rybník byl již na základě připomínky Ministerstva dopravy ze dne 18.4.2016 č.j. Mmp 27277/2016 zmenšen a tedy je tedy tímto zasahováno do plánovaného projektu.

V případě potřeby protipovodňových opatření přednostně využít plochu 636-K pro poldr – tato plocha byla původně pro tento účel určena v ZÚR Pardubického kraje a byla odsouhlasena v rámci společného jednání. Na rozdíl od plochy 637-K má odůvodněn veřejný zájem. Plocha 637-K je záměrně zaměňována v odůvodnění ÚP s plochou 636-K v informaci ve vazbě na ZÚR Pardubického kraje. S podobně velkou plochou 637-K ZÚR Pardubického kraje nikdy nepočítal. Zdůvodnění rybníku protipožární nádrží je vzhledem k tomu, že se nacházíme v území města disponující hydranty, blízkosti Labe, Chrudimky, Haldy a v tuto chvíli v místě neexistující zástavby zcela neopodstatněné.

Vzhledem k nečekané a nepochopitelné změně názoru zpracovatele a pořizovatele ÚP který odporuje vlastnímu vypořádání připomínek v tomto území oproti variantě 1. a 2. variantnímu územnímu plánu, který nyní předkládá odlišnou variantu než byla zastupitelstvem schválena do veřejného projednání, požaduji i tyto naše pozemky vést jako plochy B pro bydlení. Jakožto rodilý Pardubák znalý této lokality od mala, jsem přesvědčen, že se může jednat o lokalitu velmi vhodnou pro výstavbu rodinných domů. Byla by škoda, tuto lokalitu zničit výstavbou „Rybníku“, který by vzhledem k naprosto nedostatečnému a občas vyschlému, nebo případně špinavému toku, který by měl sloužit jako napajec tohoto „vodního veledíla“ - Spojského odpadu (nemá pramen), došlo k vybudování vysychající smradlavé a pouze komáry lákající bažiny, který navíc historicky v tomto místě již byla (proto ten název k katastru „Nový Rybník“). Pokud by v Rybníku byla voda může pak těžko sloužit jako protipovodňové opatření když v něm již voda bude. Odůvodnění výstavby z důvodu obnovy zaniklé části Rybníka tedy není relevantní. Jelikož se v tomto místě našim předkům tato „vodní stavba“, neosvědčila, tak byla zavezena, vysušena, a pracně zúrodněna. Společnosti hospodařící na těchto pozemcích neměly v těchto místech nikdy co jim paměť sahá problém s vodou (na rozdíl od některých podmáčených částí Spojsila). Věřím, že i tato informace pomůže se z historie poučit a chyby neopakovat. Nedošlo k dostatečnému vypořádání připomínky dotčeného orgánu obce Spojsil č.j. 27403/2016.

Své podání činím na základě několikaletého studia problematiky a sbírání informací a materiálů u všech dotčených úřadů, obcí, projektantů, správců toku a dalších (město Pardubice, obec Spojsil, Pardubický kraj, Povodí Labe, VaK Pardubice, Státní pozemkový úřad, studie AURUM, Agropojekce, EVČ, VH Třes, vlastní průzkumy. Všechny materiály mám případně k dispozici).

Upozorňuji, že všechny studie byly prováděny bez našeho vědomí a nebyly s námi ani s původními majiteli těchto pozemků konzultovány, a nebyly nám dostatečně vysvětleny a obhájeny. Spojský odpad byl uměle vytvořen v rámci znásilněného hospodářství JZD bez souhlasu původních majitelů pozemků v období totality v 60-70 letech 20. stol.. Věřím, že již nežijeme v době, kdy by se postupovalo úplně stejně jako tehdy.

Není možné plánovat stavbu ve veřejném zájmu s vynuceným předkupním právem a zároveň na úkor těchto potenciálních vyvlastnění plánovat rozšíření ploch pro výstavbu podmíněné touto stavbou poldrů. Z tohoto důvodu podávám i připomínku proti navýšování všech ploch pro výstavbu ve Staročemsku. Navíc při navýšování ploch ve Staročemsku je ohrožena jen obec Spojsil která nemá vybudovaný poldr. Ve Staročemsku se jedná o plochy 256-Z, 247-Z, 246c-Z, 271b-Z, 271a-Z, 248a-Z, 248b-Z, 246b-Z, 246a-Z, 245b-Z, 245a-Z.

Na veřejném projednání 27.6.2018 byl ze strany zpracovatele deklarován zájem o jednání - k tomuto jsem připraven. Požaduji zrušení určení VPS na tuto stavbu zejména na naše pozemky.

Prosím vypořádání zaslané připomínky a všech výše uvedených bodů tak, aby mohlo dojít k posouzení, zda v tomto případě nedošlo k zneužití moci úřední osoby.

Obsah námitek:

2.) Nesouhlasím s přeložkou (koridor) RK02 viz mé připomínky zaslané 3.7.2018 které ponechávám níže. Dále k nim přidávám následující:

Nově je v tomto koridoru na pozemcích 1107/66, 1107/72, 1107/71, 1061/14 navrhovány plochy pro bydlení. **Bud' tedy v místech koridoru musí být zrušena možnost výstavby pro bydlení B nebo musí být zrušen koridor RK02 není možné navrhovat oboje.**

ŘSD žádnou přeložku silnice kterou ještě ani nestaví nepožaduje.

Důvody z původní námitky z 3.7.2018 proč zrušit Poldr ponechávám zde:

Nesouhlasím s přeložkou RK02 dodnes nerealizované stavby SV obchvatu, který je plánován jako koridor silniční dopravy ve variantě 1 a 2 označeny X06 a technické infrastruktury X33 v zemědělských plochách 219b-Z a 219d-Z. Požaduji úpravu územního plánu pro tyto plochy vzhledem k okolním plochám na plochu pro bydlení - B.

- není v souladu se platnou verzí ZÚR Pardubického kraje – nedodržení zadání a Zásad územního rozvoje Pardubického kraje
- nerespektuje připomínku dotčeného orgánu Ministerstva dopravy / ŘSD – nevypořádaná připomínka
- neúčelné využití veřejných prostředků
- stavba přeložky obchvatu by vyžadovala demolici dalších objektů v majetku města – Služby města Pardubice
- stavba zasáhne do dalších pozemků určených k rekreaci a bytové výstavbě
- rezignace úřadu na územní plánování – nevhodné zacházení s pozemky a bezdůvodné zavádění předkupních práv
- koridor RK02 jev kolizi se stavbami domů v oblasti zahrádek a se stavbami SMP
- koridor byl jako variantním pro vedení SV obchvatu, ta byla vybrána a je realizována koridor RK02 tedy pozbyl smysl

Odůvodnění námitky:

Nesouhlasím s budováním územní rezervy označené RK02. Je plánována stavba přeložky SV obchvatu, který ještě není realizován a vzhledem k neodpovídající nabídce ceny odkupu pozemků, dochází dokonce k vyvlastňování pozemků vlastníky pro realizaci stavby SV obchvatu na který je zpracována dokumentace a je a byl v územním plánu. Není možné na jednu stranu vyvlastňovat pozemky a na druhou stranu ještě na nepostavenou komunikaci plánovat její přeložku. Toto jasně nesvědčí o správném strategickém plánování města a o tom, že postupuje dle zásad správného hospodáře. Při schválení této varianty přeložky může následně dojít k oprávněnému napadení stavby SV obchvatu v původní variantě vlastníky pozemků a jeho stavba se opět na roky zastaví. Jednalo se o variantní vedení SV obchvatu. Varianta vedení trasy byla vybrána je realizována. Tento koridor a územní rezerva RK02 tedy zcela pozbyla smyslu. Nedošlo k vypořádání připomínky ŘSD v této věci č.j. 25232/2016 ze dne 13.4.2016.

Obsah námitky:

3.) Žádám o převedení části 486a-Z - jižní část pozemku 1107/73 z plochy RN - Rekreace hromadná na plochu SR - Rekreace smíšená nebo RI - Rekreace individuální.

Odůvodnění:

Město mělo v tomto místě v menším rozsahu plochu pro rekreaci vyčleněnou přes 201et a neudělalo nic pro to, aby ji využilo. Raději bych tedy pozemek využil k individuální rekreaci. Neexistuje žádný záměr města jak plochu využít.

Obsah námitky:

4.) Pokud by došlo na základě jiných připomínek a námitek k navýšení výšky staveb v prostoru V170 u ploch 223f-Z, tak žádám o navýšení i pro plochy 223a-Z.

Odůvodnění:

Obvykle ve středu lokalit zástavby - zde nejbližší sídliště Dubina jsou stavby vyšší - zde je to navrhováno opačně a výstavbě uprostřed s nižší výškou bude z východu i ze západu stíněno vyšší zástavbou. Je to nelogické...

Řešením by bylo snížit případně zástavbu v okolí plochy V170.

Obsah námitky:

5.) Na veřejném projednání zazněl dotaz - viz pořízený záznam z jednání, "zda jsou po celou dobu na webu města Pardubice totožné materiály k projednání územního plánu". Po tomto upozornění na veřejném projednání jsem doma provedl kontrolu a zjistil jsem, že k datu zveřejnění jsem si stáhl na starém webu města materiál k veřejnému projednání - ten obsahoval všechny dokumenty a výkresy. Soubor Hlavní_vykres_5000_3.pdf k datu zveřejnění materiálu pro veřejné jednání má velikost 8 522 133 bajtů, a k datu 23.3.2022 veřejného projednání byl na již novém webu města Pardubice veřejnosti prezentován soubor Hlavní_vykres_5000_3.pdf o velikosti 8 641 108 bajtů. Jaký soubor byl vtištěn a prezentován na veřejném projednání netuším.

Odůvodnění:

Jaké jsou rozdíly v souborech, a proč se jeho velikost změnila zatím netuším.

Obsah připomínky:

6.) Na závěr připojiji připomínku. Vzhledem k tomu, co jsem uvedl výše k Poldru tak bohužel musím nesouhlasit s plochami 271-Z, 245c-Z a hlavně 244a-Z, 244b-Z a 241-Z.

Odůvodnění:

Důvody jsou zřejmé z textu u Poldru. Navyšiváním zpevněných ploch ve Staročernsko může dojít k navýšení vod do nevyřešené ochrany proti záplavám v obci Spojil. Nejprve nutno vybudovat Poldr nad obcí Spojil. Následně bude možné tyto plochy vybudovat. Poldr na Hůrkách, jelikož je až na konci, a ještě pře přehrazen Haldou nechrání vůbec nikoho...

Příloha: výpis LV 73212 – k.ú. Pardubice

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV: 73212
Katastrální území: Pardubice (737657)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Polák Karel, Labský Palouk 495, Polabiny, 53009 Pardubice	1/2
Svačina Pavel, Spořilov 762, Bílé Předměstí, 53003 Pardubice	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
1107/73
1107/90
1107/103
1107/108
1107/116
1167
1168/1
1199/33
1201
1202
3867/13
3867/18

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námítka je v části 1, 2, 4, 5, 6a a 6c bezpředmětná, v části 3 a 6b se zamítá.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemkové parcely č. 1107/73, 1107/90, 1107/103, 1107/108, 1107/116, 1167, 1168/1, 3867/13, 3867/18, 1201, 1202, 1199/33, k.ú. Pardubice vlastní dle údajů v KN pánové Karel Polák a Pavel Svačina. 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.

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. Vymezení celé plochy 637-K se způsobem využití „W – VODNÍ PLOCHA A TOK“, zejména pak na části pozemků parc.č. 1107/73, 1168/1, 1167 v k.ú. Pardubice, které jsou ve vlastnictví namítajícího. Namítající požaduje změnu plochy na plochu „B- BYDLENÍ“, případně na „SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ REKREAČNÍ“.

Určení VPS pro plochu 637-K. Ta je návrhem územního plánu vymezena pro účely stavby nového rybníka jako VPS technické infrastruktury v zájmu protipovodňové ochrany území města Pardubice.

Navyšování ploch pro výstavbu ve Staročernsku, konkrétně namítající nesouhlasí s navrhovanými plochami 256-Z, 247-Z, 246c-Z, 271b-Z, 271a-Z, 248a-Z, 248b-Z, 246b-Z, 246a-Z, 245b-Z, 245a-Z, jejichž realizací je urgována potřeba protipovodňové ochrany území města Pardubice.

2. Vymezení přeložky silnice I/36 Pardubice, Trnová – Fáblovka – Dubina (Severovýchodní tangenta) podél Spojišského odpadu s označením RK02 přes pozemky parc.č. 1107/66, 1107/72, 1107/71, 1061/14, na kterých je navrhována funkce využití „B-BYDLENÍ“. Namítající požaduje zrušení možnosti výstavby na těchto pozemcích nebo zrušení navrženého trasování přeložky silnice I/36.

Vymezení ploch 219b-Z a 219d-Z jako plochy umožňující funkci bydlení.

3. Vymezení jižní části pozemku parc.č. 1107/73 – plocha změny 486a-Z - jako plochy se způsobem využití „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“, kterou namítající požaduje změnit na plochu „SR – PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNĚ-REKREAČNÍ“ nebo „RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ“.
4. V případě navýšení výšky staveb v prostoru V170 u ploch 223f-Z, namítající žádá o navýšení i pro plochy 223a-Z.
5. Rozdílná velikost souboru Hlavní_vykres_5000_3.pdf, který si namítající uložil ze „starého“ webu města Pardubic a o několik dní později z již nového webu města Pardubic. Velikost těchto souborů byla nepatrně odlišná. Namítající požaduje vysvětlení a objasnění, který z těchto výkresů byl na opakovaném veřejném projednání prezentován.

Z hlediska oprávněnosti podání námítky ve fázi opakovaného veřejného projednání se 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Z tohoto posouzení vyplývá:

1. V předmětných lokalitách se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných lokalit **nedotkla**.

V případě lokality Staročernsko a zde vymezených ploch změn došlo zde pouze ke změnám formálního charakteru, kdy plocha 246-Z v návrhu pro opakované veřejné projednání byla sjednocena do jedné z původních ploch s označením 246a-Z, 246b-Z, 246c-Z. Celkový plošný rozsah této navrhované rozvojové plochy zůstal však stejný. U ploch 245a-Z a 245b-Z k mírné úpravě rozsahu došlo v důsledku již realizovaných staveb na pozemcích, které tak byly z rozvojových ploch vyňaty a vymezeny jako stabilizované.

2. Vymezení územní rezervy RK02 přeložky silnice I/36 se od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných lokalit **nedotkla**.

Plocha změny 219b-Z a 219d-Z se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“ zůstala od veřejného projednání nezměněna. Z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných lokalit **nedotkla**.

3. V předmětné lokalitě se vymezení ploch s rozdílným způsobem využití od veřejného projednání **změnilo**, v návrhu územního plánu pro veřejné projednání byla p.p.č. 1107/73 součástí plochy 486-Z se způsobem využití „B-BYDLENÍ“.

V návrhu ÚP pro 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 jižní část pozemku parc.č. 1107/73, v k.ú. Pardubice vymezena jako plocha změny „RN – HROMADNÁ REKREACE V ZELENÍ“.

4. V předmětné lokalitě se maximální výška zástavby od veřejného projednání nezměnila, z tohoto hlediska se úprava návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětného pozemku **nedotkla**.

V případě 5. části námítky, která se dotýká nikoliv samotného návrhu ÚP, ale procesu jeho projednání a zveřejňování příslušných dokumentů, sdělujeme následující:

Ukládání souborů do nového webu probíhalo přes jiný operační systém, než používal web starší. Různé operační systémy mohou při práci se soubory přidat neviditelné atributy nebo modifikovat strukturu, takže výsledná velikost se může malinko lišit i když se jedná o tentýž soubor.

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

Nad rámec výše uvedeného dále 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.

V části 2. se uplatněná námítka netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

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 na opakovaném veřejném projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním veřejném projednání.

Ve věci vymezení překryvného koridoru územní rezervy RK02 a současného územního vymezení plochy s rozdílným způsobem využití B-BYDLENÍ uvádíme následující:

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. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen na základě změny územně plánovací dokumentace. 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.

Platná legislativa nezamezuje vymezení územní rezervy formou překryvného koridoru, kdy se zároveň s překryvným koridorem vymezují i plochy s rozdílným způsobem využití, které lze po případné realizaci záměru, v situaci nedotčení tímto záměrem, využít pro realizaci jiného záměru (v souladu se stanovenými podmínkami jejich využití).

V případě, že by změnou územního plánu došlo k odstranění územní rezervy a na základě prověření došlo k vymezení samostatného překryvného koridoru pro uvedenou stavbu, platí pro něj a současně vymezené plochy s rozdílným způsobem využití následující:

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití překrytých koridorem lze v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem překrytých koridorem podmíněně připustit:

- a) krajinářské úpravy, místní a účelové komunikace, parkoviště a stavby technické infrastruktury;
- b) rekonstrukce, dostavby a nástavby stávajících staveb;

za podmínky, že tyto úpravy, stavby, rekonstrukce, dostavby a nástavby neomezí využitelnost koridorů pro umístění staveb, pro které jsou koridory určeny.

Koridory nebo jejich části a ustanovení o přípustnosti staveb v koridorech uvedena v bodech výše jednotlivě zanikají datem nabytí právní moci správního aktu umožňujícího užívání stavby (např. kolaudačního souhlasu), pro které jsou koridory vymezeny.

Pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté koridory nedotčené realizací staveb dopravní nebo technické infrastruktury, pro které jsou koridory určeny, a staveb souvisejících zůstává po zániku koridoru platný způsob využití stanovený v územním plánu pro tyto typy ploch s rozdílným způsobem využití.

Zároveň doplňujeme, že plochy s označením 219b-Z a 219d-Z jsou, s ohledem na trasování dopravní infrastruktury – SV obchvatu Pardubic a stanovisko dotčeného orgánu, vymezeny jako plochy se způsobem využití „SK – PLOCHA SMÍŠENÁ KOMERČNÍ“, ve kterých je bydlení v bytových a rodinných domech nebo víceúčelových objektech podmíněně přípustné 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 části 3. se uplatněná námitka týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna v souladu s ustanovením § 53 odst. 2 stavebního zákona.

V této části se námitka **zamítá**. Zastavitelná plocha 486-Z/B 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.

Dále uvádíme, že v námitce zástupce veřejnosti, kterou podal pan Jakub Kutílek, a namítající, pan Karel Polák je uveden v seznamu zastoupených, je vysloven nesouhlas se samotným vymezením zastavitelné plochy **486-Z**.

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).

V části 4. se uplatněná námitka netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná.

V návrhu ÚP pro 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 V170 s maximální výškou 12 m.

Nad rámec výše uvedeného doplňujeme, že tato lokalita má být oproti sídlištní zástavbě Dubina nižší zástavbou volně přecházející do krajiny a navyšování maximální přípustné výšky není v této lokalitě žádoucí.

Uplatněná námitka v části 5. se netýká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, v dané fázi projednání návrhu územního plánu je tedy bezpředmětná. Tato část námitek je směřována vůči technické problematice zveřejnění návrhu ÚP na webu města Pardubice.

V části 6. namítající připojuje připomínku, v rámci které nesouhlasí s vymezením ploch 271-Z, 245c-Z a hlavně 244a-Z, 244b-Z a 241-Z.

Pořizovatel posoudil uplatněné podání s ohledem na ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona a z důvodu procesní opatrnosti jej vyhodnotil jako námitku vlastníka pozemků **dotčených návrhem řešení** Územního plánu města Pardubic. Námitka byla podána v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona. Pořizovatel se domnívá, že namítající může být návrhem řešení dotčen na svých vlastnických právech v důsledku navrženého rozvoje uvedených lokalit. Namítající uvádí, že navyšováním zpevněných ploch ve Staročernsku může dojít k navýšení vod do nevyřešené ochrany proti záplavám v obci Spojil.

- a) V předmětné lokalitě **271-Z**, zahrnující mimo jiné zastavitelné plochy 271a-Z a 271b-Z, se rozsah vymezení zastavitelných ploch od veřejného projednání nezměnil, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných lokalit nedotkla a v tomto ohledu je tak námitka **bezpředmětná**.
- b) V případě plochy 245c-Z/B ke změně došlo, neboť k jejímu vymezení v návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání došlo na základě vyhodnocení veřejného projednání. V této části se však námitka **zamítá**. Plocha je v částečném rozsahu vymezena v platném ÚPm (jako bydlení předměstské, s označením 108/z). Plocha je vymezena pro doplnění bydlení na západním okraji stabilizované zástavby Staročernska v prostoru podél stávající komunikace napojené ze silnice III/2983 a obsluhující Staročernsko. Navrhovaná zástavba propojuje dílčí plochy a dotváří kompaktní urbanistický útvar. Vymezením plochy jsou vytvořeny předpoklady pro doplnění oboustranného obestavění stávající komunikace, a tedy i pro hospodárné využívání veřejné infrastruktury. Plocha je vymezena na ZPF IV. třídy ochrany.

Plocha je vymezena společně s plochami 245a-Z a 245b-Z pro ucelený urbanistický rozvoj v návaznosti na zastavěné území a stabilizované plochy bydlení. Plocha tedy nenarušuje organizaci ZPF ani hydrologické ani odtokové poměry v území.

Plocha je výhodně dopravně napojitelná a obslužitelná a výhodně napojitelná na stávající síť technického vybavení ze stávající komunikace vedoucí od silnice III/2983, tedy bez nároků na zásadní vyvolané investice do veřejné dopravní a technické infrastruktury.

K vymezení této nové zastavitelné plochy nebyl ze strany žádného dotčeného orgánu obdržen nesouhlas.

- c) V případě ploch 244a-Z, 244b-Z a 241-Z se vymezení rozsahu zastavitelné plochy od veřejného projednání nezměnilo, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětných lokalit nedotkla a v tomto ohledu je tak námitka **bezpředmětná**.

Na základě 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*“ a přijatého stanoviska dotčeného orgánu (KHS Pardubického kraje) byla původní plocha 244-Z rozdělena v návrhu pro opakované veřejné projednání na dvě zastavitelné plochy (244b-Z se způsobem využití VL – Výroba lehká a 244a-Z se způsobem využití SK – Plocha smíšená komerční). U zastavitelné plochy 244a-Z byl změněn způsob využití z VN - Nerušící výroba na SK - plochy smíšené komerční, a to právě z důvodu snížení negativních vlivů na obyvatele Černé za Bory a Staročernska.

Zastavitelná plocha 244a – Z je vymezena pro rozvoj komerčního vybavení v návaznosti na stávající areál umístěný podél silnice Staročernská ve vazbě na navrhovanou dopravní stavbu východní tangenty (koridor X04b). Plocha SK v této části Pardubic přispěje ke stabilizaci ekonomické základny města a k 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 Pardubic 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 sítí technického vybavení), ale přitom s vyšší přidanou hodnotou produktu a služeb.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- usnesení Zastupitelstva města Pardubic č. Z/2249/2021 ze dne 27.5.2021
- usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/1812/2017 a Z/1813/2017 ze dne 22. 6. 2017
- rozsudky správních soudů dle odůvodnění námitky

NÁMITKA Č. 124

Společnost Rezidence Labská

Průmyslová 381, Pardubičky, 533 01 Pardubice

zastoupena

Mgr. Františkem Málkem, advokátem

Pardubice

Námitka podána dne 30. 3. 2022, pod č. j.: MmP 38183/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Společnost **Rezidence Labská s.r.o.**, IČO 05760453, sídlem Průmyslová 381, Pardubičky, 533 01 Pardubice (dále též jen „**podatel**“), je vlastníkem pozemků **parc. č. st. 219, parc. č. st. 2659/1, parc. č. st. 2659/2, parc. č. st. 2659/3, parc. č. 459, parc. č. 502/12, parc.č. 502/13 a parc. č. 502/18**, zapsaných na listu vlastnictví (LV) č. 65809 pro obec a k.ú. Pardubice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Podatel tímto prostřednictvím svého zástupce řádně a včas uplatňuje

n á m í t k y

k návrhu opatření obecné povahy – nového Územního plánu města Pardubice v podobě zveřejněné pro veřejné projednání konané dne 23.3.2022. Námitky se týkají území obce Pardubice a pozemků podatele.

I.

1. Podatel těmito námitkami brojí proti úpravám návrhu nového územního plánu, které zasahují do jeho vlastnických práv k uvedeným pozemkům.
2. 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 pozemky z hlediska výšky nacházejí v zóně V145, z hlediska struktury se nacházejí v zóně S110 OBD – otevřená bloková drobná zástavba.
3. *In concreto* namítá podatel **nesprávnost a nevhodnost následujících regulativů zanesených do návrhu územního plánu:**
 - Z hlediska plošného uspořádání je nutno oponovat nově zaneseným „Podmínkám prostorového uspořádání“ uvedeným u ploch SO – Smíšená obytná (kapitola F.1.5., F06 návrhu výroku – textové části ÚP), a to zejména pokud jde o **paušálně stanovenou „míru zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení / max. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní“** a potažmo i o „**podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení / min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní**“.
 - Z hlediska prostorového uspořádání je třeba v obecné rovině namítat **matoucí regulaci „Typů struktur zástavby“** (kapitola F.3.2. návrhu výroku – textové části ÚP), ale také **nevhodnost zvolené zóny OBD** – otevřená bloková drobná zástavba ve vztahu k pozemkům podatele. Podatel je přesvědčen o potřebnosti úpravy (buď celkově v lokalitě ulice Labská nebo přinejmenším u plochy jeho pozemků), a to tak, že by zde **korektně měla být vymezena zóna OBH** – otevřená bloková hmotná zástavba.

Důvody pro tyto námitky jsou ve stručnosti především následující:

I.1. Regulace plošného uspořádání u ploch SO – Smíšená obytná

4. Podatel je přesvědčen, že nově zanesené paušální „Podmínky prostorového uspořádání“ u všech funkčních ploch SO – Smíšená obytná jsou nesprávné a neproporčně omezují práva vlastníků pozemků.
5. Podatel pochybuje nad samotnou vhodností stanovovat paušální „Podmínky prostorového uspořádání“ v části výroku ÚP týkající se plošné regulace. Ostatně tato nelogičnost, resp. i vnitřní nesoulad plyne již z porovnání bodů F01 a F06 návrhu výroku – textové části ÚP (bod F01 se stanovením podmínek prostorového uspořádání v rámci funkčních ploch nepočítá, neobsahuje je ve svém výčtu). Již tím dochází k zneprůhlednění regulace území, což bezprostředně oslabuje právní jistotu dotčených vlastníků z hlediska podmínek pro zástavbu, s nimiž mohou u svých nemovitostí počítat.
6. Za zvláště nevhodné, koncepčně nesprávné a porušující práva vlastníků je pak ovšem nutno označit zejména nově paušálně stanovené podmínky prostorového uspořádání - „**míru zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení / max. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní**“ a i s tím související „**podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení / min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní**“.
7. **Uvedené hodnoty dostatečně nerozlišují situaci v jednotlivých částech města Pardubic ani v jednotlivých funkčních plochách SO – Smíšená obytná. Současně není nijak objektivně zdůvodněno, proč by měly být z urbanistického hlediska žádoucí vyšší míry zastavění pozemků u staveb občanského vybavení oproti stavbám pro bydlení. Takto arbitrárně stanovené hodnoty nejsou tedy ani způsobilé dostat požadavku na proporcionalitu omezení vlastnických práv; nadto, když zvláště u staveb pro bydlení jde o hodnoty zastavění v porovnání s obecnou právní úpravou velmi nízké.**
8. Jak konstatuje ustálená judikatura, územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území a v tomto smyslu představuje vždy významný, byť třeba zatím nepřímý, zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji podléhají. Územní plán může představovat i zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, resp. svoje vlastnické právo k němu realizovat (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), protože takové **zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle** (zásady subsidiarity a minimalizace zásahu). Regulace v územním plánu musí být všechny uvedené podmínky schopna splňovat. K uvedenému souhrnně viz např. *usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120*.
9. V předmětném případě se však navrhuje regulativy, které bez relevantních důvodů arbitrárně stanoví maximální míry zastavění pozemků pro všechny plochy SO – Smíšené obytné na celém území města. Bez ohledu na to, o jaký typ struktury zástavby se jedná.
10. **Přitom ani nelze tvrdit, že by takto navržené podmínky byly standardně dodrženy ve stávajících zastavěných plochách.** Podatel je z grafické části návrhu ÚP přesvědčen, že splněny ve větším rozsahu rozhodně nejsou. **V rámci samotné plochy SO vymezené v ulici Labská (zóna S110 OBD) je to jednoznačné zejména při výjezdu z Bělobranského náměstí. Lze bezpečně tvrdit, že u pravostranné zástavby domů č. p. 37, 180, 36, 365, 377, 35 a zřejmě i 34 jsou nyní stanovované maximální míry zastavění překročeny, resp. historická zastavěnost pozemků je výrazně větší. Totéž lze s nejvyšší možnou pravděpodobností tvrdit u naprosté většiny domů na pozemcích tvořících levostrannou zástavbu ulice Labská (ve směru z Bělobranského náměstí).**
11. **Přinejmenším v dané lokalitě proto nejsou dány žádné legitimní důvody, proč by měly být nyní limity stanoveny v navržené podobě.** Naopak takové limity mohou vést toliko k bezdůvodným komplikacím pro vlastníky nemovitostí, pro něž se může stát *de iure* nemožným uvažovat např. o přestavbách či nahrazení nevyhovujících starších staveb stavbami novými. Do budoucna by tento regulativ mohl vést až k nežádoucímu roztržštění zástavby v místě. V případě podatele, který má zájem nekvalitní a degradovanou starou zástavbu nahradit novým stavebním záměrem, by to pak znamenalo nemožnost využití pozemků v obdobném rozsahu, v jakém je využita převážná většina pozemků v okolí.

12. Navíc se lze důvodně domnívat, že **navržená maximální míra zastavění je rovněž v přímém rozporu s výslovně vymezenými hlavními zásadami plošného uspořádání území** (bod C46 návrhu výroku – textové části ÚP), mezi něž patří zásada „*bydlení rozvíjet výhradně v rámci stabilizovaných ploch bydlení nebo v bezprostřední prostorové vazbě na ně (jak v zastavěném, tak mimo zastavěné území)*”; popř. „*městské centrum a lokální centra zachovat a rozvíjet jako smíšená obytná*“. Z hlediska základní koncepce a vizí rozvoje území města (kapitola B.1.1. návrhu výroku – textové části ÚP) jde pak diskutovaný regulativ 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*“.
13. Přinejmenším z uvedených důvodů považuje podatel nově navržené podmínky prostorového uspořádání za velmi nežádoucí, nepřezkoumatelné stran důvodů pro jejich zakotvení právě v této konkrétní podobě, a rovněž rozporné se shora uvedenými závaznými právními požadavky na proporcionalitu a minimalizaci zásahu do vlastnických práv. **Stran vlastního stavebního záměru je navíc podatel považuje za porušující jeho legitimní očekávání**, k čemuž se ještě vyjadřuje níže, neboť toto souvisí i s dalšími rozporovanými podmínkami prostorového uspořádání.

I.2. Regulace prostorového uspořádání – Typ struktury zástavby

14. Z hlediska prostorového uspořádání považuje podatel předně za **matoucí regulaci „Typů struktur zástavby“** (kapitola F.3.2. návrhu výroku – textové části ÚP).
15. Stran navržené struktury zástavby se pozemky podatele aktuálně nacházejí v zóně **S110 OBD – otevřená bloková drobná zástavba**. Kapitola F.3.2. návrhu výroku – textové části ÚP. V bodě F32 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 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.** Pokud by se mělo jednat o závaznou regulaci, pak je třeba konstatovat její nesrozumitelnost již s ohledem na nesoulad se skutečnou podobou mnoha ploch, které pokrývá.
16. Jedná-li se o samotnou zónu S110 OBD, nelze a *priori* tvrdit, že by se ve stávající podobě jednalo o zástavbu „*převážně příměstského a venkovského či specificky rekreačního charakteru, nebo území s umístěním solitérních staveb – drobné domy*“, jak je specifikována drobná zástavba. Na samotné ulici Labská se nachází objekt s restauračním zařízením a zázemím tenisového klubu, vícero bytových domů s několika podlažími pro bydlení a ihned na vjezdu z Bělobranského náměstí velký čtyřpatrový bytový dům (byť ještě v ploše KBH – kompaktní bloková hmotná zástavba, avšak ovlivňující též vnímání navazujícího území). Hmotově se přitom podstatná část domů na ulici Labská ani neliší právě od zástavby přítomné na sousedním Bělobranském náměstí, kde je však z hlediska struktury zástavby vymezena odlišně zástavba hmotná.
17. **Statutární město Pardubice je navíc již seznámeno s tím, že podatel podniká konkrétní kroky a vynakládá značné prostředky (dosud ve výši jednotek milionů Kč) za účelem výstavby na svých pozemcích, které za tímto účelem nabyly.**
18. Aktuálně se jedná o stavební záměr rezidenčního objektu umístovaného na pozemcích podatele. Podatel dosud postupoval při přípravě svého stavebního záměru v souladu se současným územním plánem města Pardubic. Záměr byl již transparentně představen v rámci příslušných orgánů města a pod sp. zn. SZ_MMP 130126/2021 probíhá proces směřující k vydání závazného stanoviska orgánu státní památkové péče. Pro tyto účely již podatel dopředu získal i kladné vyjádření Národního památkového ústavu, že navržené řešení nenaruší charakter zástavby v ulici Labská a ani nijak nepoškodí dvě hlavní pohledové osy (z východní části ulice Labská a zadní pohled od zřezadla přes řeku Labe), z nichž je v rámci veřejných prostranství vizuálně vnímána národní kulturní památka Zámek Pardubice jako historická dominanta dotčeného území.

19. Je pak skutečností, že při nabytí označených pozemků za platnosti současného územního plánu disponoval podatel též legitimním očekáváním, že bude oprávněn svoje pozemky stavebně využít v souladu s dosavadním funkčním určením. Tj. pro výstavbu uvedeného objektu pro bydlení. Toto legitimní očekávání vztahující se k podatelově majetku pak požívá ochrany jako vlastnické právo samotné a nesmí do něj být svévolně zasahováno.
20. 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. *nálezy 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.
21. V rámci upraveného návrhu nového ÚP je však diskutabilní, zda by byl po aktuálním doplnění obecné regulace struktur zástavby připravovaný objekt podatele umístitelný v diskutované zóně OBD – otevřená bloková drobná zástavba. Podatel má za to, že lépe by se zde uplatnila regulace pro zóny OBH – otevřená bloková hmotná zástavba.
22. Jelikož přitom nejsou dány žádné důvody pro bránění připravovanému, a i městu již známému stavebnímu záměru, navrhuje podatel, aby byla řešená zóna přinejmenším ve vztahu k jeho pozemkům změněna na zónu se strukturou OBH – otevřená bloková hmotná zástavba. U zástavby na pozemcích podatele nebyl nijak identifikován nezbytný veřejný zájem na změně, která by stavební záměr podatele vyloučila.
23. Pro podatele by představovalo naopak zcela nepřiměřený zásah do jeho vlastnických práv, pokud by měl být současný návrh ÚP vyložen jako omezující jeho ústavně zaručené vlastnické právo a zmařil v důsledku značné investice již vynaložené na projektovou přípravu a související kroky. Takové omezení by podatel považoval za nezákonné, trpící absencí legitimních důvodů a odporující i právně závazným zásadám územního plánování. Je přesvědčen, že v případném testu proporcionality by takový zásah vzhledem ke skutkovým i právním okolnostem nemohl obstát.
24. Podatel nicméně vychází z toho, že je možné návrh územního plánu žádoucím způsobem upravit. Pokud by k nápravě nemělo dojít, byl by podle všeho nucen se bránit příslušnými právními prostředky, včetně napadení regulativů územního plánu, které by jeho práva nepřiměřeně a nedůvodně omezily. V případě omezení znamenajícího podstatné znemožnění výstavby na pozemcích bez jakéhokoli zohlednění legitimního očekávání a oprávněných zájmů podatele by pak nepochybně uplatňoval i svoje finanční nároky.

II.

S ohledem na vše shora uvedené podatel závěrem žádá o zohlednění všech uplatněných námitek.

Podatel navrhuje, aby byly z podmínek plošného uspořádání území uvedených u ploch SO – Smíšená obytná (kapitola F.1.5., F06 návrhu výroku – textové části ÚP), **odstraněny paušální podmínky „míry zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení / max. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní“ a „podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení / min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní“.**

Podatel dále 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. **Konkrétně pak též navrhuje změnu navržené struktury (zóny),** a to ze zóny OBD – otevřená bloková drobná zástavba na zónu **OBH – otevřená bloková hmotná zástavba**, a to buď celkově v lokalitě ulice Labská, nebo přinejmenším ve vztahu ploše pozemků podatele označeným v úvodu tohoto podání (parc. č. st. 219, parc. č. st. 2659/1, parc. č. st. 2659/2, parc. č. st. 2659/3, parc. č. 459, parc. č. 502/12, parc. č. 502/13 a parc. č. 502/18).

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitce se v části 1 částečně vyhovuje a v části 2 je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Námitka směřuje proti návrhu ÚP Pardubice v těchto bodech:

1. *Z hlediska plošného uspořádání je nutno oponovat nově zaneseným „Podmínkám prostorového uspořádání“ uvedeným u ploch SO – Smíšená obytná (kapitola F.1.5., F06 návrhu výroku – textové části ÚP), a to zejména pokud jde o paušálně stanovenou „míru zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení / max. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní“ a potažmo i o „podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení / min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní“.*
2. *Z hlediska prostorového uspořádání je třeba v obecné rovině namítat matoucí regulaci „Typů struktur zástavby“ (kapitola F.3.2. návrhu výroku – textové části ÚP), ale také nevhodnost zvolené zóny OBD – otevřená bloková drobná zástavba ve vztahu k pozemkům podatele. Podatel je přesvědčen o potřebnosti úpravy (buď celkově v lokalitě ulice Labská nebo přinejmenším u plochy jeho pozemků), a to tak, že by zde korektně měla být vymezena zóna OBH – otevřená bloková hmotná zástavba.*

1. Regulace plošného uspořádání u ploch SO – Smíšená obytná

Námitce se v rozsahu bodu 1) částečně vyhovuje.

V této části námítky namítající napadá v definici plochy SO (plocha smíšená obytná) podmínky prostorového uspořádání, a to „míru zastavění pozemku max. 60 % pro stavby občanského vybavení / max. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní“ a i s tím související „podíl zeleně na terénu min. 20 % pro stavby občanského vybavení / min. 40 % pro stavby pro bydlení a stavby ostatní“.

Namítající uvádí, že tyto hodnoty dostatečně nerozlišují situaci v jednotlivých částech města Pardubice ani v jednotlivých funkčních plochách SO – Smíšená obytná. Současně není nijak objektivně zdůvodněno, proč by měly být z urbanistického hlediska žádoucí vyšší míry zastavění pozemků u staveb občanského vybavení oproti stavbám pro bydlení. Takto arbitrárně stanovené hodnoty nejsou tedy ani způsobitelné dostát požadavku na proporcionalitu omezení vlastnických práv; nadto, když zvláště u staveb pro bydlení jde o hodnoty zastavění v porovnání s obecnou právní úpravou velmi nízké.

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:

Namítající je vlastníkem pozemků umístěných návrhem nového územního plánu pro opakované veřejné projednání do ploch s rozdílným způsobem využití SO. Zároveň se podmínky stanovené pro tyto plochy po veřejném projednání změnily, jelikož podmínky prostorového uspořádání byly nově stanoveny. **Uplatněná námitka se týká částí návrhu územního plánu měněných po veřejném projednání, je tedy uplatněna 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.

Územní plán stanovil míru zastavění pozemku, do které se nezapočítávaly zpevněné plochy (resp. komunikační a manipulační plochy) zejména za účelem regulace hmot budov, dále pak stanovil 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 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.

Pořizovatel se ztotožnil s tvrzením namítajícího, že prostupnost území a jeho zastavěnost ovlivňují mimo uvedených koeficientů, také typy struktury zástavby. Proto byly koeficienty míry zastavění pozemku a podílů zeleně na terénu zpracovatelem pro další etapu pořízení územního plánu upřesněny, a to s ohledem na specifika v území.

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.

Na základě uplatněných námitek a připomínek ke stanoveným podmínkách prostorového uspořádání území došlo po opakovaném veřejném projednání zároveň k úpravě a zmírnění hodnoty těchto podmínek prostorového uspořádání.

V konkrétním případě namítajícího došlo ke zmírnění požadavku uplatnění podílu zeleně, kdy je nově možné požadavek celkového 20% (min.) podílu zeleně na pozemku pro stavby občanského vybavení, nebo 40% (min.) pro stavby pro bydlení a stavby ostatní 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.

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). Touto úpravou došlo mimo jiné k umožnění naplnění stanoveného podílu zeleně kombinací zeleně na terénu a zeleně na konstrukci.

V této části námítky se tedy podatelé částečně vyhovělo.

Pro úplnost informací pořizovatel dodává:

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. 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 nízkopodlažní předměstské – BP. Plochy smíšené obytné - SO stanovené novým územním plánem se svojí povahou shodují s plochami BP. Regulativ max. podílu zastavěnosti a min. podílu zeleně na terénu 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 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.

Podmínky prostorového uspořádání všech ploch, včetně ploch funkčních SO – smíšená obytná, byly stanoveny koncepčně a odpovídají urbanistické logice. Jednotlivé míry přípustné zastavitelnosti navazují např. v lokalitě Labská na stávající stav a respektují kontinuitu územního plánu.

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.

Nelze proto v tomto případě shledávat zásah do právní jistoty dotčených vlastníků a podatele.

Na druhou stranu nesmí požadavek na kontinuitu 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.

Takový požadavek by odporoval přípustné časové působnosti územního plánu. Územní plán má účinky *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 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. Lze v této souvislosti i odkázat na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 7. 2010 ve věci sp. zn. 6 Ao 2/2010, podle kterého „územní plán reguluje vztahy v území pouze do budoucnosti, nelze se domnívat, že by snížení míry zastavěnosti (stanovené novým územním plánem) mělo vliv na dosažený status quo“.

Územní plán reguluje tedy stav pouze do budoucna. Je proto samozřejmé, že v příslušné ploše mohou být stávající stavby, které novým podmínkám prostorového uspořádání nevyhovují. Ty pak mohou být bez jakýchkoliv omezení udržovány.

Dále námitka ve svém odůvodnění klade otázku, proč by měly být z urbanistického hlediska žádoucí vyšší míry zastavění pozemků u staveb občanského vybavení oproti stavbám pro bydlení.

Vyšší míra zastavitelnosti je u ploch OV – občanské vybavení stanovena z důvodu nižších nároků na plochy zeleně v okolí jednotlivých objektů. Z urbanistického pohledu objekty veřejné vybavenosti jsou většinou solitérní objekty sloužící pro účely veřejných obslužných funkcí jako je školství, kultura, zdravotnictví, administrativa apod. U těchto objektů, v nichž lidé tráví omezený čas, je kladen vyšší důraz na vzhled budov a jejich vnitřní uspořádání a udržitelnost s ohledem na jejich provozuschopnost. V těchto plochách a k těmto objektům tak mají plochy zeleně spíše doprovodný charakter a plní především funkci estetickou, příp. jiné další doplňující funkce. Regulativy míry zastavění a podílů zeleně nevylučují realizaci záměrů staveb občanského vybavení, u nichž jsou nároky na plochy zeleně jako jsou školní zahrady apod. Rovněž nevylučují zajištění potřeby vsakování nebo retence vody a dalších adaptačních opatření.

Co se staveb pro bydlení týče, zde jsou výše uvedená pravidla opačná. Nižší míra zastavitelnosti a vyšší míra zeleně je stanovena především z důvodu vyšších požadavků na plochy zeleně u objektů, resp. staveb pro bydlení. Plochy zeleně zde plní o mnoho více funkcí, než je tomu v případě občanské vybavenosti a výrazně zvyšují kvalitu a atraktivitu bydlení a užitnost a obytnost ploch.

Podatel v námitce blíže neuvedl obecnou právní úpravu, se kterou porovnává hodnoty zastavění v projednávané změně územního plánu a z ní dovozuje, že hodnoty zastavění jsou v porovnání s obecnou právní úpravou velmi nízké. Měl-li podatel na mysli vyhlášku č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, pak stanovený podíl zeleně 40 % a zastavitelnosti pozemku 60 % odpovídá § 21 odst. 3 písm. a) vyhlášky, jenž stanovuje, že poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody činí k celkové výměře pozemku v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4. Pořizovatel dodává, že v lokalitě Labská má být i u nové zástavby udržen charakter stávající zástavby, které nově navržené míry podílu zastavitelnosti a podílu zeleně odpovídají.

V neposlední řadě námitka poukazuje na rozpor s hlavními zásadami plošného uspořádání území. Pořizovatel však tento rozpor v návrhu územního plánu neshledává. Regulativ míry zastavění pozemku max. 30 % a podílu zeleně na terénu min. 40 % v rámci podmínek prostorového uspořádání v dané lokalitě neodporují hlavním zásadám plošného uspořádání území. Naopak jde o naplnění zmiňovaných zásad, a to že bydlení bude rozvíjeno výhradně v rámci stabilizovaných ploch pro bydlení nebo v bezprostřední prostorové vazbě na ně (jak v zastavěném, tak mimo zastavěném území); přednostně se bude usilovat o rozvoj v plochách přestaveb v rámci kompaktního města a dále nezakládat žádné nové prostorově izolované plochy určené pro bydlení bez bezprostřední vazby na stabilizované plochy určené pro bydlení.

K namítaným regulativům ještě pořizovatel uvádí, že návrh územního plánu stanovením podílu zeleně splňuje úkol územního plánování dle stavebního zákona, a to 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, a dále naplňuje tento požadavek ochranou přírodních fragmentů v zastavěném území, např. slepých ramen Labe, jejich vegetačních doprovodů a nezastavěných ploch v jejich okolí, nových ploch zeleně, stanovením podmínek na minimální podíl zeleně na pozemcích staveb nebo souborů staveb v relaci se způsobem využití a požadavku na uplatnění principů zelené (modrozelené) infrastruktury u staveb.

2. Regulace prostorového uspořádání – Typ struktury zástavby

Námítka je v rozsahu bodu 2) bezpředmětná.

V této části námítky namítající napadá *matoucí regulaci „Typů struktur zástavby“ (kapitola F.3.2. návrhu výroku – textové části ÚP), ale také nevhodnost zvolené zóny OBD – otevřená blokovaná drobná zástavba ve vztahu k pozemkům podatele. Podatel je přesvědčen o potřebnosti úpravy (buď celkově v lokalitě ulice Labská nebo přinejmenším u plochy jeho pozemků), a to tak, že by zde korektně měla být vymezena zóna OBH – otevřená blokovaná hmotná zástavba.*

Namítající uvádí, že závaznost těchto bodů a grafických znázornění pro budoucí umístování 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.

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:

Namítající je vlastníkem pozemků umístěných návrhem nového územního plánu pro opakované veřejné projednání do ploch s typem struktury zástavby OBD, označené jako S110. Pro opakované veřejné projednání nedošlo v předmětné lokalitě dle výkresu „Prostorové uspořádání území - typy struktury zástavby“ k rozdílnému vymezení typů struktury zástavby. Změna nastala v textové části, došlo k úpravě podmínek v části „přípustné porušení struktury a charakteru zástavby. Tato úprava spočívala v nahrazení textu „drobná a rozptýlená zástavba uvnitř vnitrobloků“ za text „uvnitř vnitrobloků přípustná drobná a rozptýlená zástavba; nepřípustné jsou stavby pro bydlení“.

Tuto úpravu podmínek s ohledem na zástavbu uvnitř vnitrobloků však namítající jako předmět námítky neuvádí.

Pořizovatel zároveň dodává, že namítající požaduje změnu na strukturu OBH, ta má však v přípustném porušení struktury a charakteru zástavby obdobnou podmínku, kdy „uvnitř vnitrobloků je přípustná drobná a rozptýlená zástavba odpovídající způsobu využití ploch ZV; nepřípustné jsou stavby pro bydlení“.

Z toho vyplývá, že namítající nemá námitek ke změně textové části, ale nesouhlasí obecně se zařazením svých pozemků a okolní zástavby v ulici Labská do ploch S110 s typem struktury OBD. V předmětné lokalitě dle výkresu „Prostorové uspořádání území – typy struktury zástavby“ návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání, ale nedošlo k rozdílnému vymezení typů struktury zástavby oproti návrhu územního plánu pro veřejné projednání.

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

Pro úplnost informací pořizovatel dodává:

Pořizovatel konstatuje, že použitou regulaci „typů struktur zástavby“ nepovažuje za matoucí.

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 umístování nové zástavby – typy struktury definují převládající charakter zástavby a pro některé případy je umožněno i přípustné porušení typu struktury.

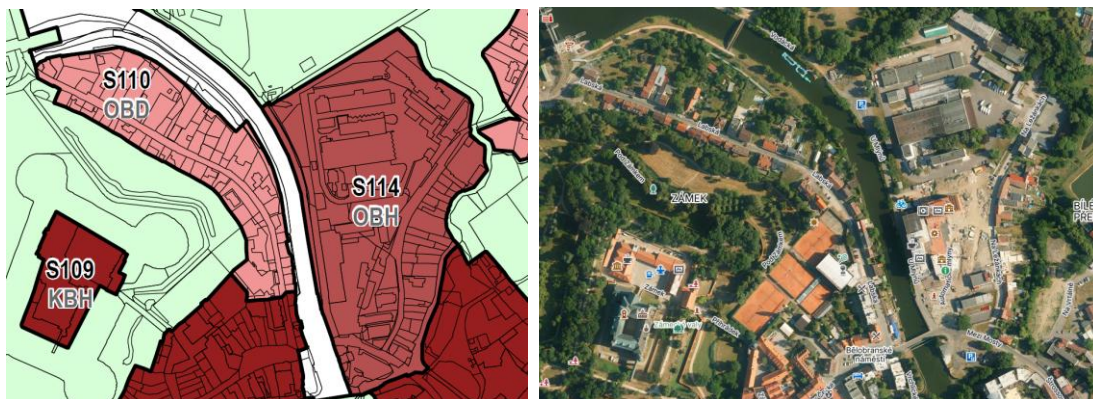
Jedná se tedy o vlastnosti zástavby na základě, kterých byly stanoveny jednotlivé typy struktur zástavby. Pro stanovení typu struktur se rozlišují typy zástavby dle stupně soudržnosti zástavby popsané pod písm. a) – d) a znázorněné ve schématu k tomuto bodu (F32). Uvedené definice v kapitole F.3.2 jsou podkladem pro posuzování souladu nových záměrů s požadovaným typem struktury zástavby.

Vymezení typů struktur je součástí výrokové částí opatření obecné povahy (územního plánu), která je pro závazná pro rozhodování v území a další změny v území. Jednotlivé typy struktury zástavby je nutné při změnách v území dodržovat a jednotlivé nové záměry podle nich posuzovat, neboť se jedná o závaznou regulaci typů struktury zástavby. Nadto závaznost vyplývá přímo z bodu F36 výrokové části podle kterého: **„typ struktury zástavby je závazný pro umístování nové zástavby a změny stávající zástavby. Stanovení typů struktury zástavby není retroaktivní.“**

Námítka ve svém odůvodnění uvádí, že pro zónu S110 OBD nelze *a priori* tvrdit, že by se ve stávající podobě jednalo o zástavbu „převážně příměstského a venkovského či specificky rekreačního charakteru, nebo území s umístěním solitérních staveb – drobné domy“, jak je specifikována drobná zástavba.

Stanovená struktura dle pořizovatele odpovídá této stávající zástavbě. Struktura mimo jiné chrání historické stopy zástavby, je stanovena s ohledem na ochranné pásmo zámku a periferní polohu zástavby. Struktura i výšky stanovené v této lokalitě zohledňují výskyt v ochranném pásmu NKP. Princip kontinuity územního plánování je naplněn.

V neposlední řadě pořizovatel uvádí, že namítajícím navrhovaná struktura zástavby OBH – otevřená blokovaná hmotná zástavba neodpovídá struktuře a charakteru drobné zástavby v ploše S110, která je právě z tohoto důvodu zahrnuta do ploch OBD – otevřená blokovaná drobná zástavba. Rozdíly struktury zástavby lze seznat na první pohled z níže uvedeného leteckého pohledu z veřejně dostupných zdrojů (mapy.cz):



Dále pořizovatel upozorňuje, že je zřejmé, že jen výjimečně bude zóna s vymezenou strukturou homogenní a bude jednoznačně odpovídat v celé ploše dané struktuře.

Námítka dále obsahuje informaci, že Statutární město Pardubice bylo seznámeno s tím, že podatel podniká konkrétní kroky a vynakládá značné prostředky (dosud ve výši jednotek milionů Kč) za účelem výstavby na svých pozemcích, které za tímto účelem nabyly.

Pořizovatel uvádí, že tyto uvedené skutečnosti jsou pro posouzení námítky irelevantní. Nadto, dle zjištění pořizovatele, nebylo v době vypořádání námitek vedeno ani územní, ani stavební řízení, popřípadě ani řízení o povolení záměru podle nového stavebního zákona, jehož předmětem by byl jakýkoliv záměr umísťovaný na pozemcích podatele. K záměru podatele sp. zn. SZ_MMP 130126/2021 nebyla doposud podána žádná žádost příslušnému stavebnímu úřadu Magistrátu města Pardubice.

Záměr podatele nazvaný jako „Novostavba Rezidence Labská“ již byl přezkoumán orgánem územního plánování Magistrátem města Pardubic, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování v závazném stanovisku ze dne 6. 6. 2023, č. j. MmP 76717/2023, sp. zn. OHA/62737/2023/Ra, který označil záměr podatele za nepřijatelný.

K údajně vynaloženým nákladům podatele pořizovatel uvádí, že pořizovatel, resp. orgán veřejné moci nemá povinnost kompenzovat, nepřesáhlo-li omezení vlastnického práva k danému pozemku spravedlivou míru (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 6. 2011, č. j. 7 Ao 2/2011-127). S ohledem na to, že záměr podatele je i dle současně platného a účinného územního plánu nepřijatelný (viz závazné stanovisko Magistrátu města Pardubic, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování ze dne 12. 11. 2021, č. j. MmP 118040/2021, sp. zn. OHA/96587/2021/Rh, potvrzené závazným stanoviskem Krajského úřadu Pardubického kraje, Odbor rozvoje, oddělení územního plánování ze dne 22. 7. 2022, č. j. KrÚ 20967/2022), nedochází z tohoto pohledu v novém územním plánu k žádné změně a námítka podatele je tak v tomto ohledu bezpředmětná. O omezení vlastnická práva nad spravedlivou míru nelze v tomto případě hovořit.

K části týkající se legitimního očekávání podatele pořizovatel odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 10. 1. 2018, č. j. 50 A 69/2017-58, podle kterého nelze legitimně očekávat, že územní plán nebude změněn. Krajský soud uzavřel, že: „v průběhu času dochází v území a ve společnosti ke změnám, které musí orgán územního plánování vyhodnocovat a v případě potřeby na ně reagovat. Stěžovateli nesvědčí žádné legitimní očekávání, že územní plán nemůže být změněn. Námítka, že přijetím změny mu bylo zabráněno v jeho investičním záměru, je nedůvodná.“

Územní plán je nástrojem územního plánování, jež vydává obec v samostatné působnosti, je proto nasnadě, že jeho prostřednictvím se bude obec snažit chránit zájmy svých občanů.“

Ani části týkající se legitimního očekávání tak nelze vyhovět. Ve vztahu k ní pořizovatel předesílá, 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.

Podatelé 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 vlastníkovi 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 podateli jakožto vlastníku dotčených pozemků požadovat, neboť dochází pouze k okrajovému omezení zastavitelnosti, a to navíc ve veřejném zájmu a zájmu rozvoje obce, který je pořizování územního plánu sledován.

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 nabýly účinnosti dne 18.7.2024
- Územně analytické podklady ORP Pardubice, ve znění 6. úplné aktualizace vydané v prosinci 2024
- Nahlížení do KN
- závazné stanovisko Magistrátu města Pardubic, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování ze dne ze dne 12. 11. 2021, č. j. MmP 118040/2021, sp. zn. OHA/96587/2021/Rh, potvrzené závazným stanoviskem Krajského úřadu Pardubického kraje, Odbor rozvoje, oddělení územního plánování ze dne 22. 7. 2022, č. j. KrÚ 20967/2022
- závazné stanovisko Magistrátu města Pardubic, Odbor hlavního architekta, Oddělení územního plánování ze dne 6. 6. 2023, č. j. MmP 76717/2023, sp. zn. OHA/62737/2023/Ra,
- rozsudky správních soudů dle odůvodnění námitky

NÁMITKA Č. 125

Jindřich Vohnout

Pardubice

Námitka podána dne 30.3.2022, pod č.j.: MmP 38272/2022

ZNĚNÍ NÁMITKY:

Obsah námitky:

HORNÍ POLABINY – LABSKÉ KOUTY NÁMITKA VLASTNÍKŮ POZEMKŮ DOTČENÝCH NÁVRHEM ÚP

ÚZEMÍ DOTČENÉ NÁMITKOU A JEHO SOUČASNÝ STAV

V platném územním plánu (ÚP) se jedná o zastavitelné území označené jako RRe 82/z. Takto označené území je součástí rozsáhlé lokality při severní hranici urbanizované části statutárního města Pardubic mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem. V zastavěné části uvedené lokality se nyní nacházejí desítky objektů (cca 80) pro rodinnou rekreaci. Nezastavěnou část lokality tvoří několik pozemků zemědělsky obhospodařovaných včetně výše uvedené zastavitelné plochy.

Odůvodnění námitky:

Namítající ZÁSADNĚ NESOUHLASÍ s tím, aby bylo novým územním plánem výše uvedené zastavitelné území RRe 82/z změněno na území nezastavitelné.

HORNÍ POLABINY - LABSKÉ KOUTY

NÁMITKA VLASTNÍKŮ POZEMKŮ DOTČENÝCH NÁVRHEM ÚP

ÚZEMÍ DOTČENÉ NÁMITKOU A JEHO SOUČASNÝ STAV

V platném územním plánu (ÚP) se jedná o **zastavitelné území** označené jako RRe 82/z. Takto označené území je součástí rozsáhlé lokality při severní hranici urbanizované části statutárního města Pardubic mezi regulovaným tokem Labe a jeho slepým ramenem. V zastavěné části uvedené lokality se nyní nacházejí desítky objektů (cca 80) pro rodinnou rekreaci. Nezastavěnou část lokality tvoří několik pozemků zemědělsky obhospodařovaných včetně výše uvedené zastavitelné plochy.

Zastavitelné území RRe 82/z je tvořeno pozemky:

Číslo parcely Druh pozemku Celková výměra v m² Třída ochrany

1538/4	orná půda	421	IV
1540/1	orná půda	430	IV
1541/4	orná půda	46	IV

Pro využití těchto pozemků je ve smyslu platného ÚP vydáno pravomocné stavební povolení na ekofarmu „CHYŤ SI MĚ“ a to ve prospěch jejich vlastníka, kterým je pan Jakub Soukup, Běloveská 763, 54701 Náchod.

Území RRe 82/z je dále tvořeno pozemky

<u>Číslo parcely</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Celková výměra v m²</u>	<u>Třída ochrany</u>
p.č. 1538/1	orná půda	6008	IV

p.č. 1538/21	orná půda	6008	IV	
p.č. 1538/22	orná půda	6010	IV	
p.č.1450/1	orná půda	9636	IV	část o výměře cca 2400 m2

Na využití těchto pozemků mají vlastníci kompletně zpracovanou a téměř kompletně projednanou dokumentaci pro územní rozhodnutí (DUR) na umístění stavby „BIOFARMY PARDUBICE“. Na pozemcích jsou v rámci přípravy této stavby již zřízeny tři hlubinné vrtky s vodoprávním povolením na odběr vody pro zásobování biofarem, v realizaci jsou elektropřípojky v režii ČEZ Distribuce a.s. a k dispozici jsou souhlasná závazná stanoviska dotčených orgánů státní správy.

Území RRe 82/z je tvořeno ještě pozemkem

Číslo parcely Druh pozemku Celková výměra v m2 Třída ochrany

p.č. 1453/2 orná půda 1618 IV

Na tomto pozemku mám jako jeho vlastník stavební záměr, který je v souladu s platným ÚP.

NÁMITKA

Namítající ZÁSADNĚ NESOUHLASÍ stím, aby bylo novým územním plánem výše uvedené zastavitelné území RRe 82/z změněno na území nezastavitelné.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY Z HLEDISKA ZÁBORU ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Celá plocha RRe 82/z je zařazena do IV. třídy ochrany ZPF (podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou. Horší půda je již jen v V. třídě). Ve prospěch realizace záměru „BIOFARMY PARDUBICE“ je vydáno pod č.j.pod č.j. MmP/128601/JH a sp.zn. MmP/128601/2021 závazné stanovisko o vyjmutí ze ZPF na část pozemků dotčených stavbami a zpevněnými plochami.

Zpevněné plochy na parcelách biofarem činí necelých 20% z jejich celkové výměry. Směrná část platného ÚP uvádí koeficient zastavitelnosti 0,5 tj. 50%.

ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY Z HLEDISKA EKONOMICKÉHO

V případě, že námitce nebude vyhověno, citujeme z **§102 Stavebního zákona - náhrady za změnu v území**. „Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná újma v důsledku zrušení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo **vydáním nového územního plánu**, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu stavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku“.

Dosud vynaložené náklady budou prokázány smlouvami, daňovými doklady a dalšími materiály jednoznačně definujícími způsobenou újmu.

ZÁVĚR

Poloha území ve vztahu k navrženému využití v rámci Statutárního města Pardubice je výjimečná a pro navržený účel je vhodnější než současná zemědělská velkovýroba.

ZÚR PK na straně 10 (příloha č.7, kterou cituje i zadání nového ÚP Pardubice), uvádí jako jednu z priorit pro zajištění udržitelného rozvoje území **uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině**.

ROZHODNUTÍ O NÁMITCE:

Námitka je bezpředmětná.

ODŮVODNĚNÍ:

Pozemková parcela č. 1453/2, k.ú. Pardubice, vlastní dle údajů v KN pan Jindřich Vohnout. 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.

Námitka směřuje proti vymezené nezastavitelné ploše v rozsahu plochy RRe – Rekreační areály s označením 82/z, kterou vymezuje platný Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny.

Z hlediska obsahu podané námitky se ve fázi opakovaného veřejného projednání vždy posuzuje, zda se námitka týká částí návrhu územního plánu měnících 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 opakovaného veřejného projednání neprojednává znovu celý návrh územního plánu, ale pouze úpravy provedené po prvním 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 společného jednání dle § 50 stavebního zákona.

Pořizovatel z hlediska výše uvedeného obsah námitky posoudil. V předmětné lokalitě se vymezení nezastavitelné plochy NSz – plocha smíšená nezastavěného území zemědělská od veřejného projednání **nezměnilo**, z tohoto hlediska se úprava částí návrhu územního plánu po veřejném projednání předmětné lokality nedotkla.

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

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 (č.j. MmP 26847/2016 ze dne 15.4.2016) 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). Na základě výše uvedeného stanoviska Ministerstva kultury ČR (č.j. MmP 26847/2016 ze dne 15.4.2016) k lokalitě 172-Z, v návrhu pro společné jednání, s jejímž vymezením z důvodu výše uvedeného dotčený orgán nesouhlasil, nebylo v tomto případě uplatněno usnesení Zastupitelstva města Pardubice č. Z/2249/2021 ze dne 27. 5. 2021.

Dále uvádíme, že v námitce zmíněné stavební povolení bylo vydáno ke stavbě Ekofaremní provoz "Chyt' si mě!" na pozemcích parc. č. 1538/4, 1540/1, 1541/4, 1539/4 v katastrálním území Pardubice. Tyto pozemky nejsou ve vlastnictví podatele, a podatel proto nemůže být navrhovaným řešením dotčen na svých právech. 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.

V zastavěné části dané lokality se nachází stavby pro rekreaci v zahrádkové osadě. Nový územní plán zahrnuje tyto plochy v souladu s daným stavem do ploch RZ – rekreace v zahrádkových osadách. Pozemky dotčených vlastníků (1538/1, 1538/21, 1538/22) jsou v katastru nemovitostí evidovány jako orná půda. Jedná se o pozemky k zemědělství, které nejsou určeny k zastavění. Vlastníci dotčených pozemků měli a mají možnost tyto své pozemky zastavět do doby, než bude územní plán změněn. Pokud vlastníci tyto pozemky nezastavěli, nebo se prokazatelně nepokusili je zastavět pro vymezený účel (např. nezískali pravomocné územní rozhodnutí či stavební povolení), jde to plně k jejich tíži. Vlastníci nemají právní nárok na to, že způsob využití území zůstane beze změny. Na tom nemění nic ani teprve aktuálně projednávaná dokumentace pro územní rozhodnutí.

Pořizovatel si je vědom skutečnosti, že bylo v rámci probíhajícího územního řízení ve věci záměru „Biofarmy“ vydáno souhlasné závazné stanovisko – souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu Magistrátem města Pardubic, odboru životního prostředí. Pořizovatel nicméně uvádí, že změna územního plánu nemění druh pozemku ani jeho ochranu a na souhlasné závazné stanovisko s odnětím dotčených pozemků ze zemědělského půdního fondu nemá vliv. Vydaný kolaudační souhlas ke stavbě kabelového vedení 1kV za účelem připojení třech nových odběrných míst na pozemcích parc. č. 1513/21, 1538/1, 1538/21, 1538/22 v katastrálním území Pardubice ze dne 19.7.2023 (Č.j.: MmP 97282/2023) ani vydaná rozhodnutí odboru životního prostředí ke stavbě třech vrtaných studen ze dne 1.3.2022 (Č. jednací: OŽP/VOD/24444/22/No, OŽP/VOD/24426/22/No, OŽP/VOD/24409/22/No) nezakládají právní nárok na to, že způsob využití území zůstane beze změny.

Upozorňujeme, že neexistuje právní nárok na konkrétní podobu územního plánu. Územní plán je nástroj veřejné správy, který stanoví, jakým způsobem bude využíváno území obce nebo jiného správního celku. Tento plán je vytvářen a

schvalován orgány místní samosprávy (zastupitelstvem obce), přičemž rozhodnutí o jeho podobě je výsledkem procesu veřejného projednávání, odborných analýz a politických rozhodnutí.

I když právnické osoby a občané mohou podávat **přípomínky** a **námítky** k návrhu územního plánu během jeho projednávání, není právní nárok na to, aby byl plán schválen v určité podobě, nebo aby byly jejich návrhy na změny územního plánu automaticky akceptovány. Obecní zastupitelstvo má pravomoc rozhodnout o finální podobě plánu.

POUŽITÉ PODKLADY:

- Spis Územního plánu Pardubice, č. 19839/2015
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinném do 31. 12. 2023
- Územní plán města Pardubice ve znění XXII. změny, která nabyla účinnosti dne 8. 5. 2024;
- Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1-7 a 9, závazná od 1. 3. 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 příslušného stavebního úřadu č. 101082/2023 (řízení: umístění stavby – Biofarmy Pardubice)
- Spis odboru životního prostředí č. MmP 8355/2022 (rozhodnutí – 3x studna vrtaná)
- Spis odboru životního prostředí č. MmP/128601/2021 (závazné stanovisko – souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu)
- Spis příslušného stavebního úřadu č. 93263 /2023 (kolaudační souhlas kabelové vedení)
- Stanovisko Ministerstva kultury České republiky, č.j. MmP 26847/2016 ze dne 15.4.2016.